

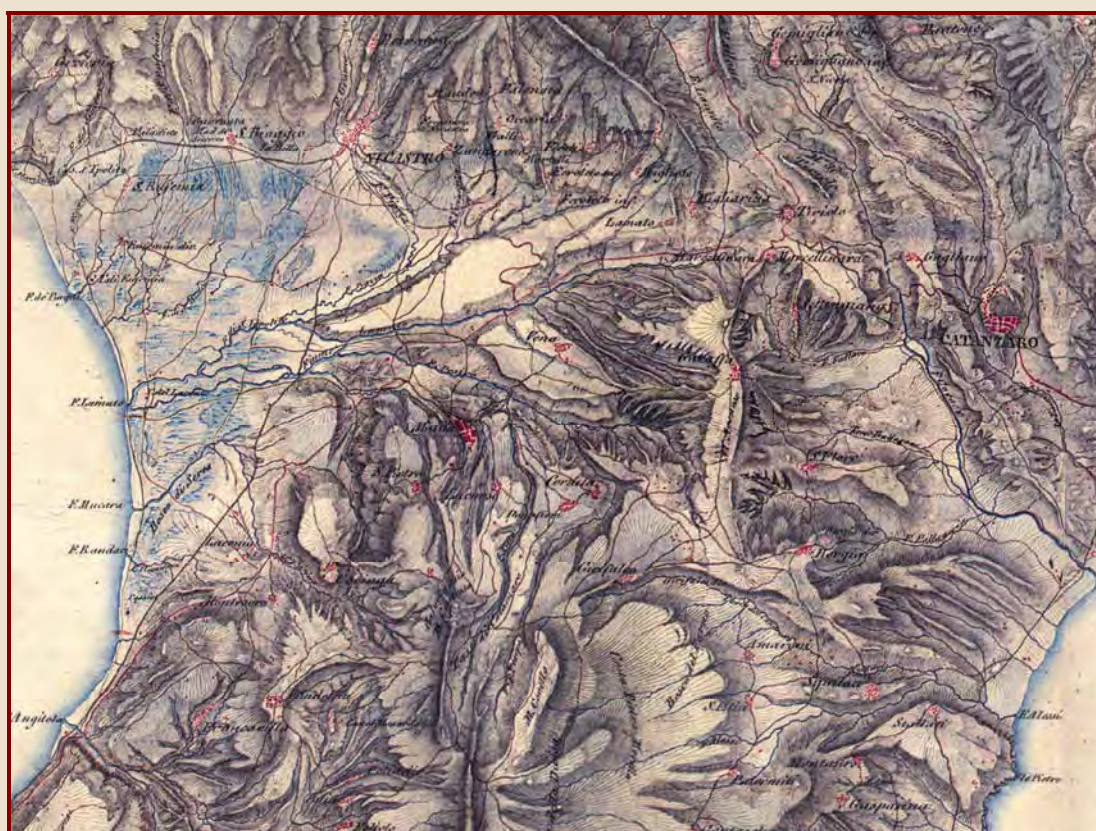


CITTA' DI LAMEZIA TERME

PROVINCIA DI CATANZARO

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

PSC



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

14 Dicembre 2012



Città di Lamezia Terme

CITTA' DI LAMEZIA TERME
PROVINCIA DI CATANZARO

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

PSC

Il Sindaco
dott. Giovanni Speranza

Capogruppo e Coordinatore
prof. ing. Giovanni Crocioni

*Il Vicesindaco e
Assessore all'Urbanistica*
dott. Francesco Cicone

Coordinamento tecnico
arch. Domenico Santoro

Il Segretario Comunale
dott. Cesare Pelaia

Valutazione Ambientale Strategica
INTERA S.r.l.

Il Dirigente U.O.A. Pianificazione
arch. Andrea Iovene

Processi partecipativi
arch. Rosanna Anele

Il Responsabile del Procedimento
arch. Manuel Pulella

Storia urbana
dott. urb. Beniamino D'Errico

Ufficio di Piano
arch. Laura Abramo

Urbanista junior
dott. urb. Antonio Ruberto

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



SOMMARIO

1	<i>I riferimenti legislativi della pianificazione strutturale in Calabria.....</i>	<i>1</i>
1.1	<i>Le opportunità innovative della Legge urbanistica regionale 19/2002.....</i>	<i>1</i>
1.2	<i>Le criticità ereditate dal quadro legislativo centrale.....</i>	<i>3</i>
2	<i>I caratteri peculiari del territorio lametino</i>	<i>5</i>
2.1	<i>Un sistema complesso e plurale.....</i>	<i>5</i>
2.2	<i>Lamezia Terme, città di fondazione.....</i>	<i>7</i>
2.3	<i>Criticità e opportunità della rete urbana</i>	<i>9</i>
3	<i>Le finalità generali del Piano Strutturale Comunale.....</i>	<i>13</i>
3.1	<i>Lamezia Terme, città regionale</i>	<i>13</i>
3.2	<i>Il PSC per lo sviluppo economico locale</i>	<i>15</i>
3.3	<i>Trasparenza, scorrevolezza e fisiologia dei processi di produzione insediativa.....</i>	<i>16</i>
4	<i>Gli obiettivi prioritari.....</i>	<i>19</i>
4.1	<i>Il riordino insediativo.....</i>	<i>19</i>
4.2	<i>La tutela dell'ambiente, condizione essenziale per uno sviluppo qualificato</i>	<i>21</i>
4.3	<i>L'integrazione territoriale. Un modello insediativo reticolare</i>	<i>22</i>
4.4	<i>Un ruolo strategico per le funzioni centrali e le reti infrastrutturali. Una riconversione strategica del Consorzio ASICAT.....</i>	<i>25</i>
4.5	<i>La messa in sicurezza del territorio, la riqualificazione urbana e la difesa delle risorse patrimoniali socialmente diffuse</i>	<i>28</i>



5	<i>Le componenti strutturali della pianificazione.....</i>	<i>33</i>
5.1	<i>Le linee del PSC per la tutela attiva dei centri storici</i>	<i>34</i>
5.1.1	<i>Una rete insediativa antica e peculiare</i>	<i>34</i>
5.1.2	<i>Una conferma dell'identità urbana. La riqualificazione e il recupero degli insediamenti storici</i>	<i>44</i>
5.2	<i>Il Territorio urbanizzato e gli Ambiti urbani minori. I Parchi urbani ad attuazione perequativa del Castello Normanno, del Canne, del Piazza e della Collina di Sambiase. Il Parco storico archeologico.....</i>	<i>61</i>
5.3	<i>Il Territorio urbanizzabile e le Funzioni di eccellenza urbana</i>	<i>67</i>
5.4	<i>Le Zone agroforestali.....</i>	<i>74</i>
5.5	<i>La rete dei servizi e delle attrezzature urbane</i>	<i>77</i>
6	<i>L'impianto normativo del PSC. Efficacia nel governo del territorio</i>	<i>81</i>
6.1	<i>L'architettura attuativa della pianificazione strutturale</i>	<i>81</i>
6.2	<i>L'unitarietà dei processi di amministrazione dell'urbanistica</i>	<i>84</i>
6.3	<i>La semplificazione gestionale del processo di piano, tra Permesso di costruire e utilizzo di Accordi preliminari.....</i>	<i>86</i>
6.4	<i>Manovra perequativa e premialità immobiliare. Equità, efficacia, sostenibilità</i>	<i>88</i>
6.5	<i>Processi partecipativi, processi decisionali e trasparenza amministrativa</i>	<i>93</i>
6.6	<i>Necessità di una pianificazione continua</i>	<i>94</i>
6.7	<i>La selezione delle manifestazioni di interesse dei Bandi di formazione del PSC e la funzione degli Accordi preliminari di pianificazione.....</i>	<i>97</i>



6.8	<i>Capacità edificatoria del PSC, abitanti teorici e abitanti reali. Standard urbanistici e bilancio di insieme della manovra perequativa. Le previsioni del PSC al servizio delle attività produttive</i>	106
6.9	<i>I livelli di coerenza del Piano Strutturale alle linee di indirizzo delle normative regionali.....</i>	123
7	<i>Schede tecniche sugli insediamenti storici.....</i>	127
7.1	<i>Nicastro</i>	127
7.2	<i>Sambiase</i>	133
7.3	<i>Quartiere Bella.....</i>	137
7.4	<i>Sant'Eufemia Vetere</i>	139
7.5	<i>Sant'Eufemia Lamezia.....</i>	142



1 I riferimenti legislativi della pianificazione strutturale in Calabria

1.1 Le opportunità innovative della Legge urbanistica regionale 19/2002

La Regione Calabria, come altre Regioni italiane, con la Legge regionale 19/2002, ha inteso avviare un autentico percorso di rinnovamento e di riforma urbanistica, con l'articolazione del processo di governo del territorio nelle due componenti riconosciute essenziali del Piano strutturale e del Piano operativo, con particolare riguardo alla dimensione comunale, che interessa soprattutto in questa sede.

Da questa scelta discendono molte, diverse e impegnative conseguenze per l'attuazione della riforma e, ancor più, per garantire l'avvio di esperienze innovative, efficaci per la pianificazione urbanistica comunale.

Il processo di riforma ha operato secondo due criteri essenziali di sicura utilità e, insieme, di ragionevole prudenza.

Da un lato, il Piano Strutturale Comunale, PSC, pur uscendo in modo evidente dai rigidi schemi imposti dalla Legge 1150/1942, non ha perso i caratteri sostanziali di conformatività in senso lato dei diritti edificatori, propri del PRG della tradizione urbanistica italiana; mentre la pianificazione operativa – con la fattispecie del Piano Operativo Temporale, POT – viene interpretata, non schematicamente, come uno strumento da utilizzare, se del caso, in seconda battuta, con l'obiettivo di meglio sostenere e perfezionare il processo di piano, con particolare riguardo alle sue fasi attuative.

Dall'altro lato, il nuovo quadro normativo, assai opportunamente, ha inteso lasciare molti gradi di libertà interpretativa al pianificatore – si potrebbe dire un vero e proprio spettro interpretativo – in ragione delle specifiche esigenze del processo di piano e dei caratteri dei territori interessati, oltre che in ragione della capacità effettiva di governo urbano maturata nelle diverse realtà locali.

La pianificazione strutturale della Regione Calabria appare dunque suscettibile di interpretazioni aperte, rispondenti alle molte e complesse esigenze poste dall'attuale



ciclo urbano, senza dimenticare le profonde criticità indotte sulle città dal prolungarsi della crisi internazionale.

Senza voler qui aprire una riflessione di carattere disciplinare, si tratta di una conformatività urbanistica, quella a cui sopra ci si riferiva, intesa e da intendere in modo non schematico e con le aperture innovative necessarie, su cui il PSC di Lamezia Terme ha inteso proporre un proprio notevole impegno interpretativo.

E' un impegno che investe l'intera struttura del nuovo impianto della pianificazione strutturale lametina.

L'uno e l'altro criterio – la prudenza, insieme ad una possibilità aperta di sperimentazione interpretativa – consentono, così, di uscire dalle rigidità prescrittive della vecchia pianificazione comunale delle Leggi 1150/42 e 765/67, senza perdere nulla sul versante dell'efficacia, con la concreta opportunità di sperimentare responsabilmente percorsi di piano di carattere innovativo, ormai del tutto necessari; è una sperimentazione divenuta ormai, nei fatti, largamente incompatibile con i tradizionali quadri legislativi di riferimento.

I gradi di libertà e gli spazi di sperimentazione/interpretazione innovativa appaiono cospicui e ben individuati nella Legge regionale 19/2002, dai processi partecipativi alla trasparenza amministrativa, dalla cooperazione istituzionale fino alla possibilità di utilizzare in modo estensivo pratiche di perequazione urbanistica, di compensazione e di premialità immobiliare; tutti fattori di cui il PSC di Lamezia Terme si è potuto ampiamente avvalere.

Il Piano Strutturale della Città di Lamezia si sviluppa in piena consapevolezza entro tali nuovi riferimenti, puntando a massimizzarne l'efficacia ed a cogliere tutte le opportunità offerte dal nuovo quadro legislativo, operando assiduamente per un pieno rispetto tanto dello spirito come della lettera della Legge 19, secondo logiche e criteri essenziali ed irrinunciabili, propri del diritto positivo. Si è puntato dunque a fare del PSC stesso uno strumento rispondente, per la risoluzione dei molti difficili problemi e delle rilevanti criticità strutturali ereditate dalla lunga vicenda urbanistica, che ha investito il territorio lametino per l'intero arco del novecento.



Il Piano opera altresì, con ogni possibile impegno, per assicurare risposte efficaci e mirate alle rilevanti criticità emergenti in ragione del prolungarsi della crisi economica internazionale, che non manca di riprodursi, in modo del tutto pervasivo, sui livelli locali, anche con specifico riguardo ai processi territoriali ed al quadro complessivo delle modalità d'uso delle risorse patrimoniali, di carattere immobiliare e fondiario, sia pubbliche che private.

Naturalmente la Legge regionale 19/2002 viene qui intesa nel senso più ampio, facendo riferimento anche al processo di pianificazione più complessivo che la legge stessa ha inteso e saputo attivare, alle azioni della programmazione regionale ed alle relative convergenze che ne sono derivate, ed anche allo sviluppo della pianificazione territoriale di carattere sovraordinato, con tutto quanto di impegnativo ed utile ne può discendere oggi per le pratiche effettive della pianificazione comunale.

1.2 Le criticità ereditate dal quadro legislativo centrale

Sul difficile impegno della pianificazione strutturale incidono, come è noto, anche le rilevanti criticità ereditate da alcune essenziali questioni lasciate irrisolte dal quadro legislativo nazionale, ed in particolare due temi cruciali quali, in estrema sintesi, da un lato, il nodo della indennizzabilità in tempo reale dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio; dall'altro, l'obbligato riferimento ai valori di mercato per la determinazione delle indennità di esproprio.

In effetti, non si può mai dimenticare il concreto rischio di decadenza dei vincoli, in assenza di un loro indennizzo, con tutto quanto ne può derivare sul versante di una indeterminatezza dei quadri urbanistici e normativi di riferimento; come d'altra parte non si può dimenticare il fatto che l'attuale assetto restrittivo della finanza pubblica impone di limitare le procedure effettive di esproprio dei suoli a casi di assoluta necessità.

E' forse inutile qui ricordare che tali due questioni presentano un carattere dirimente, in rapporto alle pratiche effettive della pianificazione urbana, o meglio forse ai fini della stessa sostenibilità sostanziale della pianificazione strutturale.



Il PSC di Lamezia Terme punta di conseguenza ad assicurare risposte efficaci, direttamente con il proprio impianto pianificatorio, anche a tali questioni essenziali, utilizzando le diverse opzioni innovative ed i gradi di libertà assicurati dal nuovo quadro legislativo regionale, con particolare riguardo ad un utilizzo efficace di pratiche di perequazione urbanistica estese in diverse forme all'intera struttura del Piano.

Secondo analoghi criteri il Piano Strutturale opera attentamente anche con riferimento a questioni di rilievo crescente, circa il rapporto tra pianificazione strutturale e fiscalità immobiliare di carattere locale; questioni che, se non risolte, potrebbero indurre conseguenze negative di sicura incidenza per le sorti dell'intero processo di piano.

E' entro tali scenari di riforma legislativa e di innovazione amministrativa che il processo di formazione del PSC di Lamezia Terme è stato ragionatamente impostato e sviluppato, nella ricerca di un quadro di pianificazione efficace e rispondente, di seguito analizzato negli elementi essenziali.



2 I caratteri peculiari del territorio lametino

2.1 Un sistema complesso e plurale

Il territorio lametino presenta evidenti requisiti di complessità insediativa, insieme ad una marcata pluralità di caratteri ambientali; requisiti e caratteri che appaiono, inoltre, del tutto peculiari e nello stesso tempo di sicuro rilievo, come è stato efficacemente messo in evidenza dalle attività di formazione del Quadro conoscitivo del PSC.

E' in sostanza un territorio vasto, composito e plurale, sia sul versante dell'assetto geomorfologico ed orografico, sia con riferimento ad un paesaggio agrario, esteso da una fascia litoranea di notevole ampiezza fino ad ambienti di carattere collinare e montano, sia, infine, per la complessità e la configurazione di un sistema insediativo costituito da molte e diverse componenti strutturali, non sempre, forse, pienamente coerenti tra loro.

Si tratta dunque di un ambito territoriale che appare ampio e articolato, a partire dal respiro geografico del golfo di Sant'Eufemia, sul litorale tirrenico, per giungere fino ai rilievi della dorsale appenninica calabrese; ma anche caratterizzato per l'estensione degli ambienti bonificati della Piana, che nel corso del novecento hanno sostenuto significativi processi di sviluppo di un'agricoltura mediterranea di tipo capitalistico, capaci di incidere non poco, in anni passati, sulla formazione e distribuzione della ricchezza nella comunità lametina.

Lo Studio agronomico del Quadro conoscitivo – a cui si rimanda – mette in luce la presenza di numerose diverse Unità di paesaggio, dalle pinete del litorale, dagli agrumeti e dai vigneti della Piana, agli uliveti dei primi rilievi collinari, fino al castagno ed al cerro, ben presenti negli ambienti montani di quota più elevata.

Il sistema dell'economia agraria, con la rete aziendale della Piana, ancora relativamente strategica, appare peraltro investito, oggi, da ricorrenti criticità produttive e di mercato.

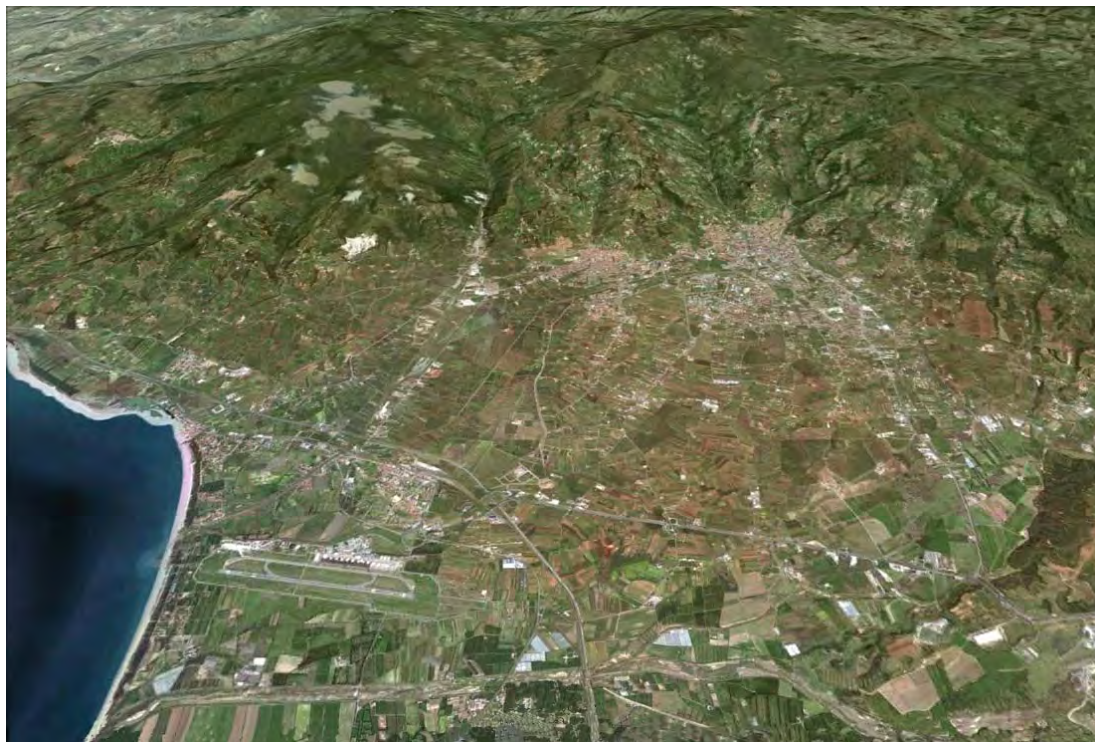


Il sistema insediativo si articola a sua volta in molte diverse componenti, a partire dai centri di lontana fondazione di Nicastro – con i borghi medioevali di San Teodoro, Santa Lucia e del Timpone, di Sambiase e dell’antichissimo nucleo di Sant’Eufemia Vetere, fino al quartiere Bella – esempio cospicuo di urbanistica pianificata setteottocentesca – ed agli insediamenti minori di carattere “moderno”, legati alla bonifica integrale della Piana fra le due guerre, di Sant’Eufemia e San Pietro Lametino, oltre al centro collinare, di più evidente matrice medioevale, di Zangarona.

Ma altrettanto complesso appare anche il sistema insediativo novecentesco guidato, oltre che dalla bonifica della Piana, dalle grandi presenze, prima, della rete ferroviaria della dorsale ionica, poi della dorsale tirrenica poi, ancora, con la direttrice trasversale dell’Istmo, e, quindi, dalle realizzazioni autostradali e superstradali del secondo novecento, fino alle operazioni strategiche degli anni sessanta, come quelle rappresentate dall’Aeroporto internazionale e dall’impegnativo “passaggio” dell’unificazione amministrativa su Lamezia Terme dei tre originari Comuni di Nicastro, Sambiase e Sant’Eufemia.

Quest’ultima rilevante operazione amministrativa, non priva di talune conseguenze problematiche, ha saputo determinare un autentico cambio di scala, capace di fare di Lamezia Terme la quarta città della Calabria per dimensione, e di accentuarne il ruolo strategico, pur nel quadro dell’insuccesso pesante delle prospettive industriali che si erano aperte con il progetto SIR e l’iniziativa del Consorzio per lo Sviluppo Industriale.

A ciò si deve aggiungere il peso non ignorabile sulla vicenda urbana lametina di prolungati e vistosi fenomeni di abusivismo edilizio, come quelli emersi in una lunga fase, compresa fra gli anni 70 e gli anni 90, solo in parte recuperati effettivamente dai tre condoni edilizi che si sono susseguiti nel corso degli anni.



Ampiezza e pluralità dei caratteri del territorio lametino, un requisito essenziale per la pianificazione

2.2 Lamezia Terme, città di fondazione

Per tali innumerevoli passaggi, di autentico valore strutturale, Lamezia Terme può essere considerata una sorta di città di fondazione o, in altre parole, un sistema urbano che è venuto formandosi attraverso interventi esterni di scala non solo locale, nel corso del novecento. Pur a partire da una lunga e travagliata vicenda urbana tra antichità classica, alto e basso medioevo – con il rilevante spessore rappresentato dall’incidenza sugli assetti fondiari, territoriali ed urbani dei passaggi geopolitici proposti, via via, dalle fasi di dominio spagnolo e francese, ed anche dalle fasi preunitarie e unitarie – gli eventi del novecento vengono ad assumere oggi, forse, un carattere dominante, quanto meno in rapporto alle prerogative ed ai compiti che la legge attribuisce alla pianificazione strutturale.

E’ con il novecento, infatti, che i fattori esterni mostrano di saper incidere a fondo sulla realtà locale, caratterizzando fortemente la nuova fisionomia del sistema urbano e territoriale, pur di sicura matrice tradizionale.



Da questo lungo percorso, oltre che dalla prolungata assenza di strumenti di pianificazione capaci di governare i processi di trasformazione urbana, a partire dalle istanze locali, derivano oggi criticità non secondarie – a volte di assoluto impegno – per il sistema insediativo lametino: una difficoltà ricorrente sui temi dell'identità urbana, che a volte stenta a riconoscersi in un'immagine unitaria ed, insieme, una fragilità del sistema ambientale, dove i tradizionali e a volte traumatici fattori del rischio sismico e del rischio idraulico e di stabilità dei versanti sono oggi aggravati da vistosi momenti di declino del controllo agronomico del territorio, oltre che da processi incontrollati di abusivismo edilizio, ed anche, più indirettamente, da nuove forme di impatto sul sistema ambientale, indotte dai recenti stili di vita e di lavoro. Ne è derivata una certa precarietà di insieme nella tenuta della città come della campagna, se non nelle stesse condizioni della vita urbana.

L'abusivismo edilizio, nelle sue fasi prolungate, estese non solo alla Piana fra Nicastro e Sambiase ma anche a segmenti della prima collina ed all'intorno di Sant'Eufemia, ha fatto emergere criticità impegnative anche solo sul versante amministrativo; molti fabbricati non sono stati condonati; molti fabbricati non risultano ancora accatastati; molti fabbricati condonati non sono stati ancora pienamente reinseriti nelle reti dei servizi urbani.

Tutto ciò si ripercuote, ogni giorno e sistematicamente, non solo sulle condizioni di fatto della vita urbana, ma anche su quel sistema delle garanzie e delle certezze di carattere giuridico e della pratica amministrativa, su cui solo si può sostenere un processo efficace, rispondente e responsabile di governo del territorio.

Le stesse documentazioni tecniche poste alla base del Piano Strutturale, a partire dall'attendibilità dei supporti cartografici, pur avanzati nella strumentazione GIS utilizzata, mostrano ancora un certo grado di inadeguatezza, anche se essi sono stati perfezionati con molta cura, attraverso ricorrenti verifiche empiriche. Ma, anche su questo versante, il quadro risente delle criticità di più ampio momento, ereditate dalla lunga fase di trasformazione urbana sopra richiamata.



Il disordine insediativo della seconda periferia urbana emerge come una criticità strutturale

2.3 Criticità e opportunità della rete urbana

Le peculiari criticità del sistema urbano, conseguenza anche dei diversi fenomeni messi in evidenza precedentemente, sono oggi riconoscibili in un marcato disordine insediativo; nella scarsa funzionalità di varie componenti del sistema infrastrutturale; nelle ricorrenti difficoltà che investono il sistema dei servizi, tra prolissità funzionali e forme di sottoutilizzo delle risorse; nella frequente inadeguata qualità dell'ambiente urbano; negli insufficienti livelli di integrazione delle città nel sistema territoriale più ampio; nei non sempre verificati livelli di sicurezza ambientale, a fronte del permanere dei richiamati fattori di rischio.

Non c'è dubbio che tutto ciò possa oggi configurarsi come una inadeguatezza strutturale, un vero e proprio ritardo, che si estende a molte componenti significative delle pratiche di governo del territorio; un'esperienza, quest'ultima, che in modo ricorrente e per l'intero secondo dopoguerra – salvo poche eccezioni – non è stata in grado di accompagnare adeguatamente con iniziative sviluppate nei livelli locali, gli ingenti



momenti di trasformazione imposti al territorio lametino degli interventi esterni, anche di alto profilo e di forte impegno, che si sono succeduti per l'intero arco del 900.

Non si può sottacere che questo nodo rappresenta forse il momento centrale su cui riflettere per costruire un impianto profondamente rinnovato di governo del territorio.

Ad un quadro generale già così complesso e difficile, si accompagnano oggi numerosi elementi di criticità derivanti dal prolungarsi della crisi internazionale, come già si ricordava; una crisi pervasiva e diffusa, che si estende a molte componenti dell'economia e della comunità locale, producendo a sua volta rilevanti effetti sugli equilibri territoriali del sistema insediativo e sui processi di trasformazione che lo investono. Non si può escludere che ne escano accresciuti i tradizionali fattori di fragilità, precarietà e scarsa coesione ereditati dall'intera vicenda novecentesca.

La crisi impone anche di operare senza incertezze per una difesa ed una messa in sicurezza di risorse patrimoniali socialmente diffuse, di notevolissima entità – capaci di investire una gran parte del corpo sociale – che possono rappresentare anche a Lamezia Terme uno dei punti di tenuta e radicamento della comunità locale, nelle ricorrenti difficoltà economiche che la investono, e ragionevolmente la investiranno ancora, ad ogni livello.

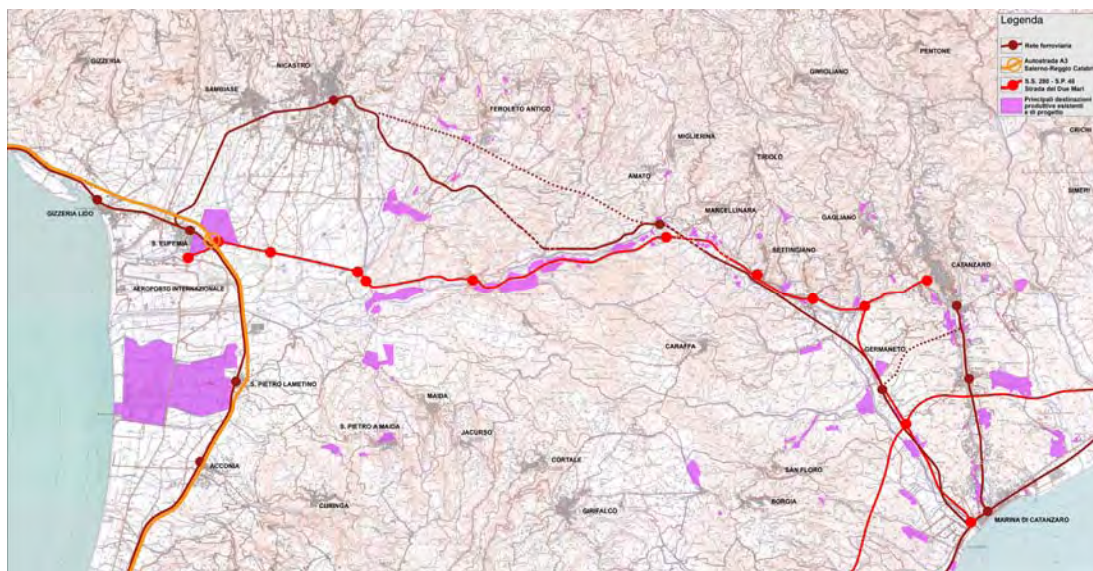
A fronte di un quadro così impegnativo di criticità, indotte da fattori sia recenti che di lunga sedimentazione, rimangono, peraltro, rilevanti le opportunità offerte dal territorio lametino, per la sua centralità territoriale, per gli alti livelli di accessibilità e di dotazione infrastrutturale, per le potenzialità produttive che permangono o riemergono in forme ricorrenti, le une le altre non offuscate nei loro valori di fondo dall'incidenza della crisi internazionale. E' qui da sottolineare che si tratta innanzitutto di opportunità definibili come di matrice territoriale, capaci, quindi, di accentuare ruolo e peso di un processo di pianificazione strutturale opportunamente interpretato. Sono questi, in sintesi estrema, gli scenari impegnativi con cui si confronta oggi a Lamezia Terme l'iniziativa della pianificazione strutturale.

Il Quadro conoscitivo prodotto nel corso del processo formativo del PSC, sottoposto positivamente, insieme al Documento Preliminare, alla verifica di legge della Confe-



Città di Lamezia Terme

renza di pianificazione, nel quadro di un processo di ampia cooperazione istituzionale, fornisce una documentazione dettagliata e tecnicamente fondata dei diversi caratteri del territorio lametino, richiamati nei punti precedenti. D'altra parte Quadro conoscitivo, Documento preliminare del PSC ed Atti della Conferenza di pianificazione costituiscono organici allegati dello stesso Piano Strutturale, legittimandone i contenuti, già a partire dalle prime più impegnative fasi formative.



Le linee essenziali del sistema della Città dei due Mari come riportate nella Sintesi del Quadro Conoscitivo



3 Le finalità generali del Piano Strutturale Comunale

3.1 *Lamezia Terme, città regionale*

Le criticità impegnative e ricorrenti che hanno investito e investono il territorio comunale – come si ricordava – non hanno mostrato di compromettere il quadro delle possibili linee di sviluppo, che a loro volta emergono in modo ricorrente, trovando conferma via via nei diversi scenari che si sono succeduti, pur nella tortuosità e nella laboriosità dei percorsi novecenteschi di trasformazione, che hanno consentito il raggiungimento di un nuovo rango della città.

Pur senza voler richiamare alcun improprio atteggiamento di carattere deterministico, il superamento delle criticità – di per sé del tutto necessario – può rappresentare anche un passaggio assai utile per far emergere le opportunità e consolidare le prospettive di tenuta e ripresa della nostra città.

Il Piano Strutturale, come concepito anche in attuazione della nuova Legge urbanistica regionale, appare uno strumento cruciale per perseguire, in forme integrate ed unitarie, tale duplice obiettivo.

Le difficoltà emergenti su versanti come quelli dell'identità urbana, del disordine insediativo, delle fragilità del sistema ambientale vanno superate per riproporre le condizioni di uno sviluppo ragionato, appropriato e compatibile – oltre che largamente condiviso – e per far emergere le condizioni utili a far decollare le molte opportunità di cui il territorio di Lamezia Terme sembra ancora di poter disporre, nel breve come nel medio e lungo termine.

In ultima analisi il primo obiettivo strategico – emerso con chiarezza nelle fasi della pianificazione strategica sviluppata dall'Amministrazione nel precedente mandato – è quello di fare di Lamezia Terme quella che potrebbe essere definita una città regionale, una città, cioè in grado di svolgere ruoli e funzioni di rango e ampiezza adeguata e di assicurare un proprio specifico contributo allo sviluppo dell'intera Calabria.

Naturalmente, ciò non esclude momenti di concorrenza in una rete urbana come



quella calabrese, dove ruoli e spazi non appaiono ancora pienamente acquisiti, né forse lo saranno in futuro, nel quadro di un'economia di mercato che presenta scenari competitivi anche per lo sviluppo delle città.

E' un ruolo urbano, scarsamente contendibile, oggi, di nodo e di porta di accesso all'intera Calabria; di piattaforma logistica; di territorio aperto ad ospitare funzioni di eccellenza, tra produzione, distribuzione e scambio; di luogo deputato ad ospitare in modo non occasionale attività terziarie significative, di carattere espositivo, termale, turistico, ricreativo, di sostegno alla ricerca, di trasporto intermodale, anche nel quadro dell'area vasta, rappresentata in sintesi dal sistema territoriale più ampio, noto come "Città dei due Mari". Il tutto concepito, perseguito e sostenuto con il realismo dovuto ed in condizioni tali, comunque, da saper garantire i livelli di competitività oggi necessari, anche in un quadro di relativa scarsità di risorse pubbliche e private.

Questo ruolo, e non altri, di città regionale, nei rapporti di integrazione/competizione che investono come altrove le diverse componenti della rete urbana regionale, Lamezia Terme può e deve saper svolgere al meglio e senza incertezze.



La piattaforma infrastrutturale costituita da Aeroporto, Stazione AC e svincolo autostradale assicura al territorio di Lamezia Terme condizioni di centralità uniche nell'intera area calabrese



3.2 *Il PSC per lo sviluppo economico locale*

In questo senso l'impegno centrale del PSC, ed il contributo più utile che il nuovo strumento di pianificazione intende assicurare, non può che essere quello di operare assiduamente per il sostegno dello sviluppo economico locale, nelle attuali pur difficili condizioni di mercato.

In sostanza, il Piano Strutturale può e deve svolgere quel ruolo, mancato lungamente in passato, di accompagnare le azioni intervenute dall'esterno al fine di assicurarne un'adeguata integrazione nei livelli locali, una messa a sistema o forse meglio una messa in rete di molti fattori, oggi presenti ma non pienamente coordinati. Garantire, cioè, tutto quell'insieme di interventi ed azioni, anche minute, necessarie per assicurare un livello adeguato di qualità urbana e di coesione sociale, ad un sistema che appare, al contrario, ancora troppo disarticolato e confuso, tanto nei suoi valori identitari quanto nella funzionalità del sistema urbano e dei sottosistemi in cui questo si scompone a livello funzionale, dalle reti di servizio alla condizione abitativa, fino alle attività produttive locali.

Il PSC si sviluppa cioè tra la ricerca di un ruolo da svolgere come città nella dimensione regionale e la riqualificazione del proprio sistema insediativo e del proprio tessuto produttivo, intesi come due momenti integrati della medesima iniziativa strategica.

Il Piano, naturalmente, si muove nelle condizioni date, non facili, del mercato – una vera e propria variabile indipendente – operando altresì con ogni possibile impegno, ed in forme del tutto integrate e convergenti, sui tavoli della programmazione regionale e degli interventi pubblici, come ampiamente garantito dal Patto per lo Sviluppo, e cioè dal quadro unitario delle iniziative e delle azioni di sostegno, concertate nelle fasi più recenti a livello della cooperazione istituzionale.



3.3 Trasparenza, scorrevolezza e fisiologia dei processi di produzione insediativa

In senso più ampio, e senza qui voler estendere la riflessione oltre i limiti necessari, l'obiettivo generale della pianificazione strutturale può essere inteso anche come quello di saper ricondurre i complessivi processi di trasformazione urbana e di produzione insediativa entro alvei di riconoscibile legalità e insieme di adeguata efficienza amministrativa; obiettivi e requisiti, entrambi, di un'autentica politica di governo del territorio.

Sembrano andare senza incertezze in questa medesima direzione non solo il quadro complessivo della pianificazione sovraordinata ma gli stessi esiti della Conferenza di pianificazione del Gennaio 2011, che hanno mostrato livelli adeguati di convergenza, non solo nei rapporti tra Comune, Regione Calabria e Provincia di Catanzaro, ma anche nel quadro composito degli apporti forniti dai soggetti presenti alla Conferenza in rappresentanza della società civile.

Il quadro della pianificazione territoriale sovraordinata, entro cui ci si trova ad operare, non garantisce forse scenari di riferimento ancora pienamente definiti ed incisivi, ed un certo lavoro rimane da svolgere, tanto sui contenuti programmatici quanto nella sperimentazione della governance dei processi, ma le linee di sviluppo degli scenari complessivamente emersi possono già oggi essere ritenuti soddisfacenti, oltre che largamente condivise.

Ma più in generale il processo di piano, con la sua specifica strumentazione, si applica esplicitamente e ripetutamente nella ricerca di risposte "fisiologiche" alla domanda sociale di trasformazione della città, in termini semplici, scorrevoli, rispondenti, oltre che nella ricerca sistematica di adeguate combinazioni di fattori di equità ed efficacia, con particolare riguardo all'applicazione estesa all'intero impianto attuativo del PSC, di pratiche di perequazione urbanistica.

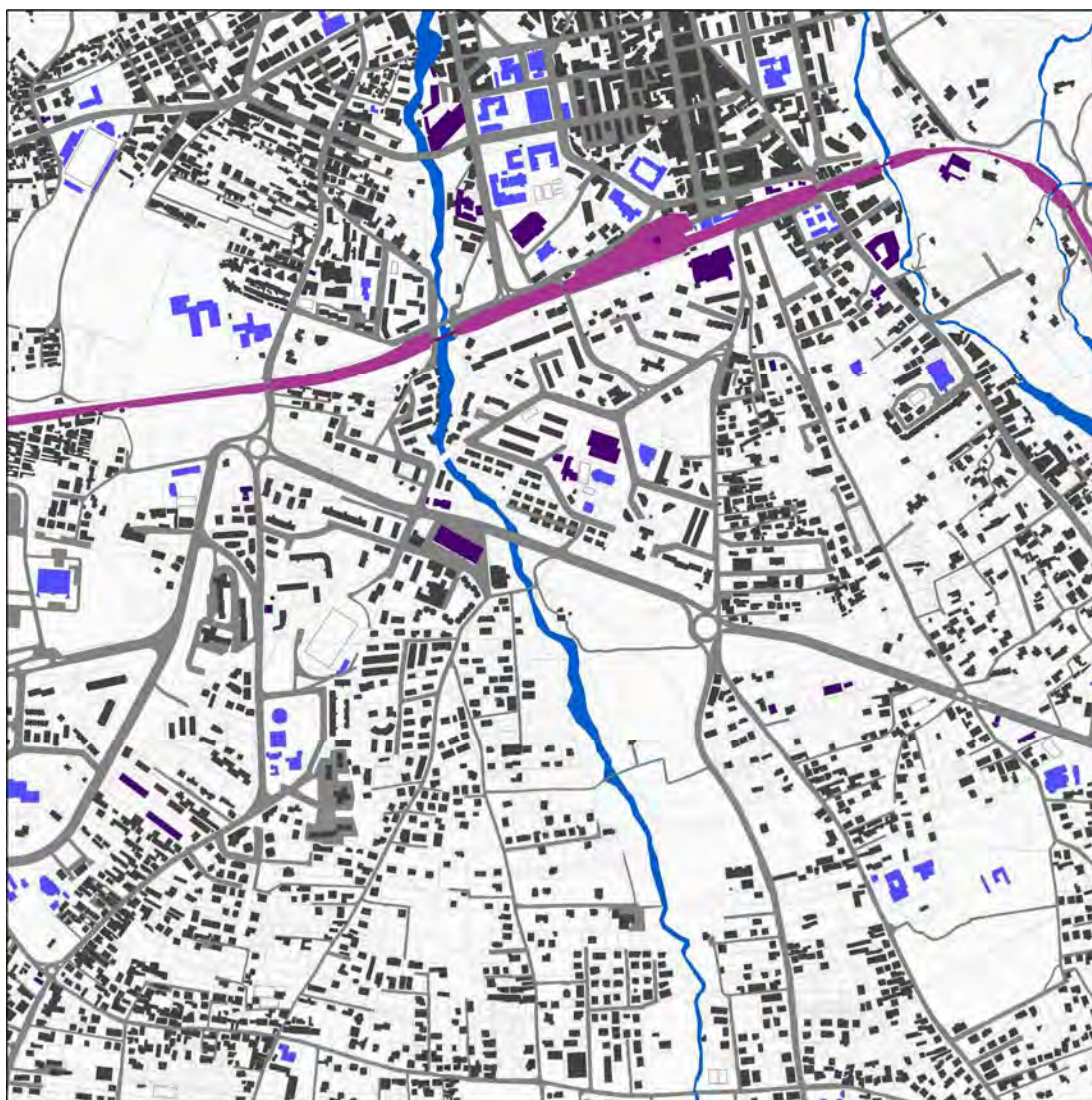
Tale impianto rispondente ed efficace viene qui ritenuto come il più adeguato per contrastare negli elementi di fondo il ripetersi di fenomeni degenerativi come quelli dell'abusivismo edilizio, che non hanno mancato nell'ultimo decennio di compro-



mettere, in parte non secondaria, le stesse condizioni di sviluppo della città, oltre alle condizioni generali della vita urbana.

Si tratta di un obiettivo strategico, il più difficile da perseguire, per le esigenze che si pongono pressantemente di qualificare l'intero percorso di amministrazione e gestione del territorio e delle sue risorse.

Su questi stessi aspetti la Relazione ritorna, in termini più tecnici, nel punto 6.



La cartografia di base del PSC evidenzia una chiara esigenza di processi fisiologici di riordino insediativo



4 Gli obiettivi prioritari

4.1 *Il riordino insediativo*

Il quadro complessivo del sistema insediativo lametino, ereditato dagli impegnativi processi di trasformazione introdotti per l'intero arco del secolo scorso, rappresenta un oggetto specifico primario della pianificazione strutturale.

E' un tema che pone l'esigenza di intervenire in modi assolutamente impegnativi su molti nodi, qui sintetizzabili nei termini del riordino insediativo, della riqualificazione (e della messa in sicurezza) ambientale, dell'integrazione territoriale, nel quadro di un rilancio impegnativo di pratiche di buona amministrazione per l'urbanistica comunale, come già si ricordava in precedenza.

Questi nodi e questi temi rappresentano oggi il "primum vivere" della comunità lametina, cioè la condizione essenziale e necessaria del rilancio di un'azione di governo del territorio degna di questo nome.

Il riordino insediativo interviene su un sistema urbano in cui non meno del 40% dei fabbricati esistenti ha origini nell'abusivismo edilizio dell'intero secondo dopoguerra, ed in cui quote non irrilevanti degli immobili esistenti, dell'ordine almeno di molte centinaia di unità, non risultano ancora accatastate.

Come mettono in luce le ricerche condotte per il Quadro conoscitivo ed il Documento preliminare del PSC, appare ragionevole supporre che le oltre 12.000 pratiche di condono edilizio, attivate in tre diverse tornate, pur preziose per ridurre drasticamente condizioni estese e diffuse di illegalità, non abbiano più di tanto potuto recuperare e riportare nella fisiologia processi di urbanizzazione massicci, estesi e diffusi, che hanno investito aree cruciali del sistema urbano comprese fra i centri consolidati, le periferie novecentesche e vaste porzioni, sia della Piana sia della prima collina periurbana.

Queste componenti del sistema urbano, ormai divenute cruciali, meritano dunque di venire inserite organicamente entro processi efficaci, gradualisti e ragionati, appunto, di



riordino insediativo.

In senso stretto sono le reti di servizio e di urbanizzazione a richiedere operazioni assidue di integrazione funzionale e di vera e propria ricucitura ambientale; in senso lato emergono problemi altrettanto impegnativi, o forse ancor più impegnativi e gravosi, di consumo improprio, abnorme e in parte irreversibile delle risorse territoriali, delle risorse ambientali urbane, delle risorse agronomiche, a cui occorre, innanzitutto attraverso il PSC, saper porre un freno.

Questi ultimi, dunque, sono fenomeni il cui contenimento rappresenta, a sua volta, la prima condizione necessaria per poter avviare un più ampio processo di riconversione urbana, attraverso gli strumenti della pianificazione strutturale.

Si tratta, come è ben evidente, di operazioni difficili, che potranno essere avviate a soluzione solo entro un quadro di pianificazione responsabile ed assiduo, efficace nel medio ed anche nel lungo periodo, oltre che entro scenari di assetto urbano resi certi, garantiti e condivisi, da una gestione tecnico amministrativa trasparente, fluida, semplice, scorrevole, rispondente, come già si ricordava.



L'impegno del riordino insediativo appare come un obiettivo primario della pianificazione strutturale



4.2 La tutela dell'ambiente, condizione essenziale per uno sviluppo qualificato

Un secondo elemento cruciale, di scala più ampia, riguarda esigenze altrettanto evidenti, che si intrecciano e si sovrappongono ai temi del riordino insediativo, ed investono le questioni di una fragilità territoriale e urbana, di assoluto impegno, richiedendo al piano azioni complessivamente definibili come di riqualificazione e tutela ambientale.

L'intero territorio comunale appare investito da tali criticità.

Il sistema urbano, con le sue fasi di crescita non governata, o poco e male governata, ha invaso la parte più alta della Piana ed i primi versanti collinari, subito a valle e subito a monte degli abitati, accentuando il quadro delle storiche criticità ambientali, lametini e calabresi, riferibili tanto al rischio idraulico, quanto al rischio di stabilità dei versanti, collocati inoltre, l'uno e l'altro, entro scenari permanenti assai impegnativi e da cui non appare possibile prescindere, dal punto di vista del rischio sismico.

Il quadro attuale pone così in evidenza anche la possibilità di “rischi di carattere cumulativo”, se dovessero verificarsi condizioni ed eventi particolarmente impegnativi, dal punto di vista delle calamità naturali.

Lo stesso paesaggio agrario, come già si segnalava, pur nell'ampiezza e nella varietà delle situazioni – fattori che rappresentano indubbiamente una ricchezza da non perdere – evidenzia accresciute condizioni di fragilità territoriale, essendosi perdute le condizioni minime di sicurezza, garantite un tempo dalle tradizionali modalità di conservazione ed uso delle risorse agrarie e forestali.

Pertanto, occorre notare che tanto i temi del disordine insediativo quanto quelli dell'accresciuta fragilità degli equilibri propri del paesaggio agrario, già storicamente presenti in un lontano passato, hanno alle spalle processi di lungo periodo che investono l'intero arco del novecento, con le imponenti accelerazioni che si sono verificate nella seconda metà del secolo scorso, in conseguenza dell'abbandono delle attività agricole, in particolare in ambiti collinari e montani ed, insieme, dei processi non sempre controllati di espansione e crescita urbana periferica, precedentemente richiamati.



Pur con tutti i limiti di un'azione in grado di operare efficacemente solo sui temi del governo dei processi urbani ed in particolare sugli assetti esistenti e di previsione, oltre che sui modi d'uso dei suoli, la pianificazione strutturale può anche in questo secondo caso – dopo le azioni di riordino insediativo – garantire condizioni non prive di efficacia per la messa in sicurezza del territorio, anche se limitate essenzialmente al quadro delle difese passive e della tutela preventiva, attraverso un appropriato e ragionato utilizzo dei vincoli di carattere ambientale. Anche le specifiche normative per il miglior utilizzo delle Zone agricole e forestali potranno in parte fornire contributi non secondari per la riqualificazione ambientale e la messa in sicurezza del territorio.

Peraltro anche entro tale quadro, orientato alla “difesa passiva” del territorio, il Piano mostra di non dimenticare mai l'obiettivo primario della messa in sicurezza ed in valore delle cospicue risorse socialmente diffuse della piccola proprietà immobiliare, come meglio si dirà anche nei punti successivi.

4.3 *L'integrazione territoriale. Un modello insediativo reticolare*

Infine, nei nuovi assetti che vengono proposti, un terzo tema prioritario appare quello dell'integrazione territoriale.

La città di Lamezia Terme, da quest'ultimo punto di vista, soffre di un vero e proprio deficit strutturale.

Da un lato sono evidenti le criticità di un sistema urbano che ancora non ha pienamente metabolizzato l'azione, certo lungimirante, ma decisamente energica, ed in parte traumatica, che, negli anni 60, ha portato ad una rapida fase di unificazione dei tre Comuni originari di Nicastro, Sambiasi e Sant'Eufemia, nell'unità amministrativa rappresentata oggi dalla Città di Lamezia Terme.

Al di là dei semplici fattori politico-amministrativi, pur non sottovalutabili, esistono e in parte permangono problematicità reali, che derivano dalla specifica fisionomia storica ed identitaria dei tre Comuni originari.



In parte l'integrazione è avvenuta con il passare del tempo, nelle cose e nei fatti; in parte di sono avviati progetti come quello del Piano API, mirati nelle intenzioni su obiettivi di accelerazione dei processi di integrazione; ma in parte significativa permane ancora l'esigenza di un serio lavoro da svolgere attraverso politiche di governo del territorio, prime fra tutte le politiche avviabili nel medio termine attraverso il PSC, sui molti e diversi versanti praticabili a tal fine, dal disegno urbano allo sviluppo di processi minuti, in forme omogenee ed unificate, fino alle politiche dei servizi ed a momenti infrastrutturali che possano accentuare l'unitarietà del territorio comunale, con particolare riguardo alla ricerca di un maggior livello di integrazione fra le diverse componenti, pur senza dimenticarne i valori, dal punto di vista dell'individualità urbana.

Analogo impegno, altrettanto complesso e difficile, si evidenzia ad una scala più ampia, nell'area vasta ed in quella che, forse impropriamente, viene definita la dimensione metropolitana, nel sistema delle relazioni territoriali che investono effettivamente l'asse Catanzaro-Lamezia, nell'istmo della Calabria; sistema noto anche come Città dei due Mari.

Nella realtà di Lamezia Terme, oltre che nella prospettiva di medio termine, si tratta i un tema di sicuro rilievo che, per la nostra città, riguarda anche il sistema delle relazioni che si sviluppano non solo verso lo Ionio ma anche lungo la fascia costiera tirrenica. Se appare sbagliato enfatizzare questi aspetti, e guardare alla dimensione metropolitana come ad un fattore determinante, sarebbe tuttavia improprio non saper cogliere una serie di autentiche opportunità.

Anche in questa dimensione appare essenziale tanto saper assumere iniziative adeguate sul versante della cooperazione istituzionale, con la Regione, la Provincia, ed i Comuni contermini, sviluppando politiche di governo del territorio ben coordinate e ben concertate; quanto saper concepire un disegno di assetto del sistema comunale aperto alle opportunità territoriali emergenti, appunto, nella rete più ampia delle relazioni di area vasta, cogliendo tutte le occasioni che si aprono in tal senso e sollecitando con il Piano ogni possibile appropriata iniziativa, all'interno e all'esterno del territorio comunale, evitando chiusure e campanilismi, pur ricorrenti in un quadro di

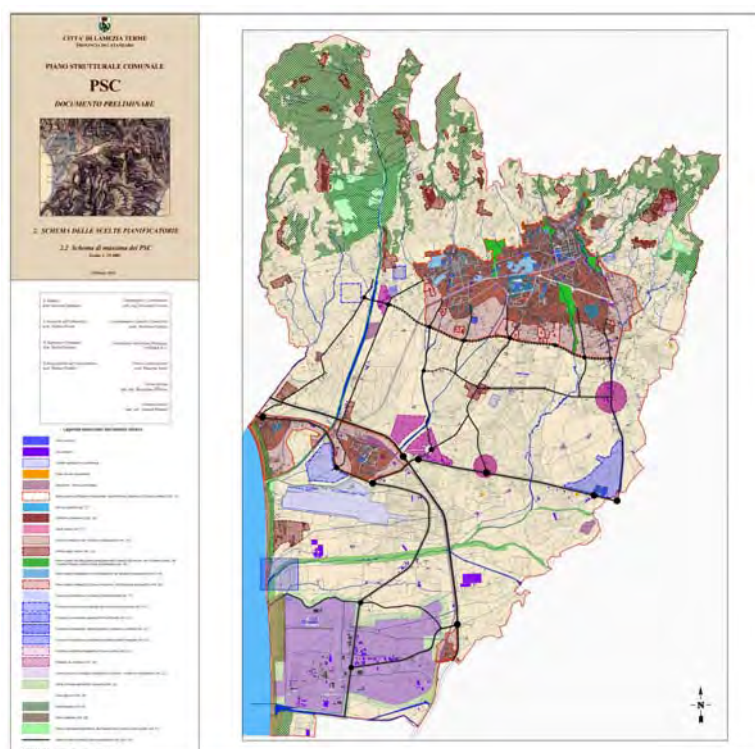


inevitabile concorrenza fra realtà urbane diverse.

Integrazione urbana ed integrazione territoriale rappresentano, peraltro, passaggi essenziali per assicurare un livello più ampio di convergenza anche sui temi, già richiamati, dell'identità urbana e dello sviluppo economico locale, che permangono centrali per la città di Lamezia Terme.

Da questo essenziale punto di vista, gli assetti proposti dal Piano assumono la logica di un impianto che evidenzia una sorta di modello reticolare, aperto su tutte le diverse dimensioni e le molte opportunità che sembrano emergere nell'attuale fase.

Del reticolo urbano proposto dal PSC fa parte innanzitutto l'articolazione complessa di un sistema insediativo basato su una pluralità ben nota di centri; le polarità urbane maggiori di Nicastro, Sambiase e Sant'Eufemia, ma anche i centri minori, come San Vito Lametino, Marinella, Sant'Eufemia Vetere, oltre alla rete capillare dei piccoli significativi insediamenti presenti nel territorio collinare e montano, alcuni dei quali, anche solo di per sé, di sicura tradizione storica e di solido radicamento.



La scelta di un modello insediativo reticolare appare già ben evidente nel Documento preliminare del PSC



4.4 Un ruolo strategico per le funzioni centrali e le reti infrastrutturali. Una riconversione strategica del Consorzio ASICAT

Ne fanno parte poi, integrandosi l'un l'altra, la rete cospicua delle infrastrutture, stradali e ferroviarie, che investono in profondità il territorio comunale, ed anche un suo ampio intorno, e la rete delle polarità esistenti, come l'Aeroporto internazionale, la Stazione AC di Sant'Eufemia/Lamezia, la Stazione RFI di Nicastro, l'insediamento produttivo di Rotoli, le funzioni significative coinvolte nel sistema del Consorzio ASICAT, le Terme di Caronte, pur oggi sottoutilizzate.

Ne fanno parte anche un'insieme di funzioni di eccellenza, in campo espositivo, logistico, termale, turistico, ricreativo, che il disegno di piano pone in sicura evidenza, come possibili polarità e luoghi centrali dell'intero reticolo insediativo di prospettiva, che è venuto delineandosi concretamente nel corso dello stesso processo formativo della pianificazione strutturale.

La rete delle infrastrutture della mobilità appare già ben dotato di requisiti di efficacia funzionale, restando ben evidente la priorità di una riqualificazione funzionale/ambientale dell'asse storico della Via Marconi. Il PSC provvede solo a perfezionarne l'efficacia, perseguendo logiche essenziali di "messa in rete", limitando le nuove previsioni ad alcuni momenti essenziali di integrazione delle reti esistenti, ad elevato rendimento funzionale e di chiara sostenibilità:

- la nuova asta stradale intermedia tra Nicastro e Sambiasi, a definire e sostenere la chiusura dei processi di urbanizzazione che hanno investito la parte alta della Piana in prossimità degli abitati, oltre che a risolvere criticità essenziali della mobilità urbana, garantendo innanzitutto la messa in rete delle aste radiali storiche della seconda periferia;
- il nuovo raccordo stradale sulla SS18 a Sant'Eufemia/Marinella, a sostenere quelle che potrebbero risultare le funzioni di eccellenza di più marcato respiro strategico, tra attività logistiche, espositive e fieristiche, tra Aeroporto e Stazione AC;
- il nuovo svincolo autostradale di San Vito Lametino, in forme integrate ai processi di riconversione strategica degli insediamenti del Consorzio ASICAT.



L'asta stradale intermedia, tra la via del Progresso e l'asta del Bagni, punta a garantire essenziali livelli di integrazione, messa in rete e definizione degli ambiti del sistema urbano di Nicastro e Sambiasi

Nel quadro degli obiettivi delineati, azioni di riqualificazione ambientale, riordino insediativo, integrazione territoriale ed urbana si combinano insieme, nel processo di piano, con il fine di garantire un disegno strutturale ben radicato, efficace, sostenibile, si cui “appoggiare” opportunamente le prospettive dello sviluppo economico locale, aperte anche verso la dimensione della “Città dei due Mari”.

Si tratta di un disegno concepito in modo aperto, sulla base di opportunità emergenti, ma che non richiede un percorso attuativo troppo interdipendente o strettamente integrato; esso può essere attuato per parti, nei tempi effettivi di maturazione delle iniziative, senza controindicazioni rilevanti, capaci di compromettere per la crisi di una componente la validità del disegno di insieme.

D'altra parte questo appare l'unico modo per sapersi confrontare oggi realisticamente con le logiche di mercato, proprie di una lunga stagione di incertezze e di bassa congiuntura, negli scenari più ampi.

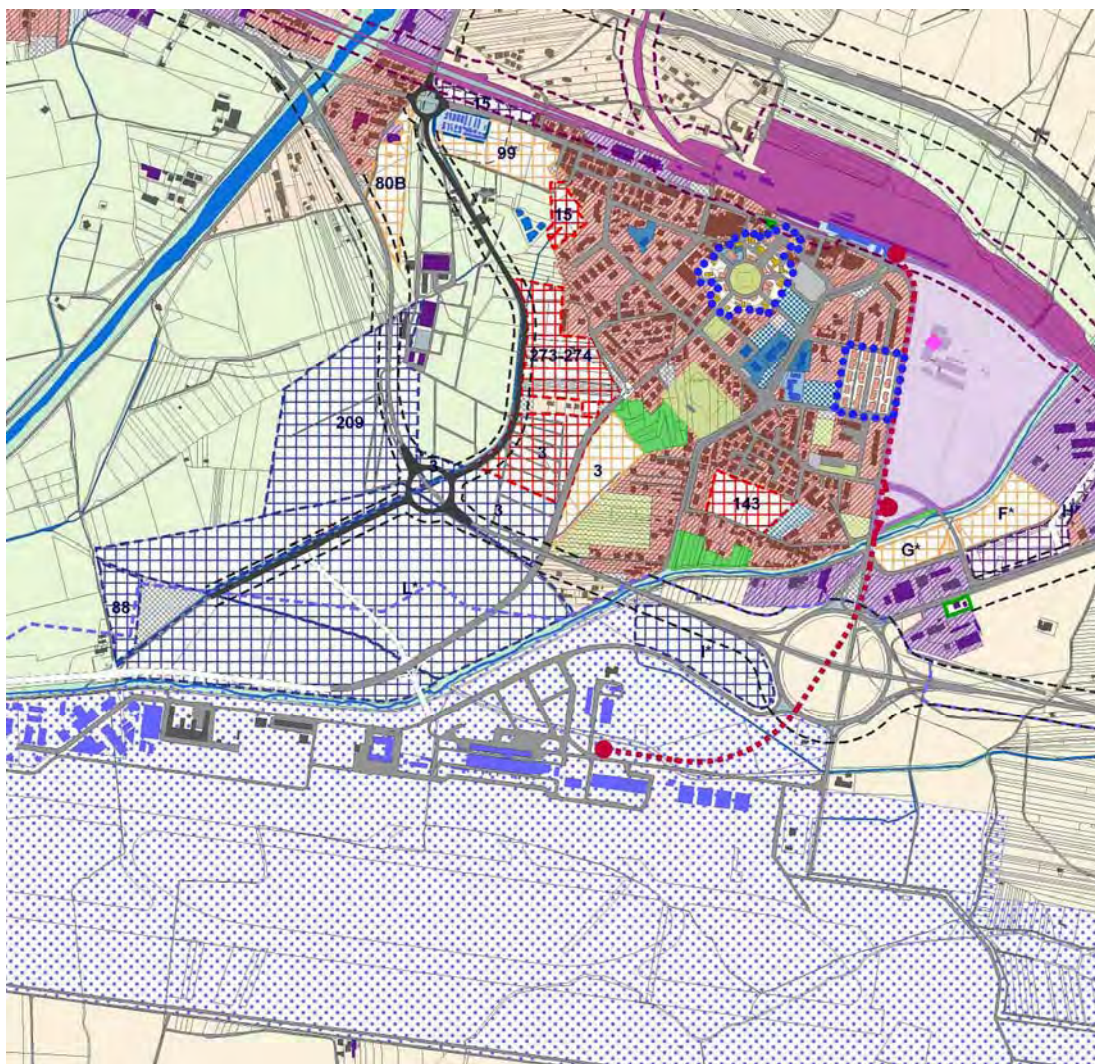
Su quest'impianto di forte rinnovamento si colloca anche il previsto programma di riconversione strategica dell'intero sistema del Consorzio ASICAT, dopo le fasi di declino subentrate all'insuccesso del progetto SIR, di cui all'Art. 80 del REU.

I nuovi scenari di riconversione da un lato verso impegnativi programmi di turismo qualificato, ivi compreso il possibile progetto di una portualità turistica orientato al recupero del pontile industriale Ex SIR; dall'altro verso il rilancio della piattaforma logistica della Calabria centrale, integrata alla polarità portuale di Gioia Tauro, con la previsione di un autoparco di secondo livello; verso una riqualificazione del tessuto



produttivo già insediato; verso il rilancio delle funzioni di servizio alle imprese, vengono ben inquadrati nello schema di Accordo di Programma tra Città di Lamezia Terme, Provincia di Catanzaro, Consorzio ASICAT e Società Lamezia Europa, che è stato possibile mettere a punto tra le parti interessate, nelle fasi formative del PSC, riportato fra gli allegati del PSC.

Su queste linee di lavoro, già rese ben evidenti nello Schema delle scelte pianificatorie del Documento preliminare del PSC, portato positivamente in Conferenza di pianificazione, il Piano Strutturale di Lamezia Terme punta a ritrovare le sue motivazioni di fondo ed i suoi essenziali presupposti programmatici e progettuali.



Il nuovo raccordo stradale di S. Eufemia fra la SS 18 e l'asta del "Rettifilo" garantisce rilevanti livelli di accessibilità alle funzioni logistiche ed espositive previste dal PSC tra Stazione AC e Aeroporto internazionale



4.5 La messa in sicurezza del territorio, la riqualificazione urbana e la difesa delle risorse patrimoniali socialmente diffuse

Vale la pena di tornare in termini più tecnici su alcune delle questioni trattate in precedenza, per evidenziarne meglio i contenuti, nel quadro delle azioni e delle pratiche che si intendono attivare attraverso la complessiva strumentazione del PSC.

Per la messa in sicurezza del territorio, la pianificazione strutturale si applica al quadro del sistema delle tutele derivanti dalla pianificazione sovraordinata – con particolare riguardo alle prescrizioni del PAI, Piano di Assetto Idrogeologico dell’Autorità di Bacino – oltre che nel rispetto della legislazione di settore, operando sulla base delle significative informazioni acquisite attraverso il Quadro conoscitivo, ed in particolare la Relazione geomorfologica e la Ricerca agronomica.

Le azioni di tutela passiva complessivamente predisposte dal PSC trovano innanzitutto luogo nella Carta dei vincoli, la Tav. 1.1 del progetto del PSC, che rappresenta la sintesi progettuale delle azioni di tutela passiva, efficaci a scala diversa su tutti gli ambiti rilevati come di particolare fragilità e sensibilità ambientale.

Gli ambiti selezionati riguardano, in particolare, gli elementi salienti delle fragilità ambientali emergenti nel territorio lametino, ed in particolare:

il rischio sismico, che la ricerca geomorfologica ha evidenziato, in particolare, sotto forma di presenza di una “faglia attiva e capace” che investe trasversalmente il territorio comunale, particolarmente nella prima fascia collinare. L’ambito è classificato come di particolare tutela sismica, in un territorio già interamente investito dal tema della sismicità e sottoposto alle tutele di legge;

gli ambiti classificati come di massimo rischio idraulico, che la Relazione geomorfologica – peraltro sottoposta utilmente ad una fase di ulteriore approfondimento tecnico – definisce come di classe 4, ad individuare i suoli più esposti, prevalentemente nell’intorno dei corsi fluviali, in base a considerazioni, appunto, di carattere idraulico e morfologico;

gli ambiti di massimo rischio di stabilità dei versanti, che la medesima Relazione geomorfologica provvede, ancora, a classificare come di classe 4, in ragione sia di



rilevazioni di carattere empirico sui fenomeni di dissesto in atto, sia in ragione di potenziali fattori di rischio, nell'ambito della morfologia territoriale;

le Aree e le Fasce boscate, messe in evidenza dalla Ricerca agronomica.

Le Zone a particolare rischio sismico, idraulico e di stabilità dei versanti, evidentemente, comprendono ed estendono sensibilmente l'intero regime vincolistico e di massima tutela previsto dal Piano di Assetto Idrogeologico in vigore.

Tale quadro ambientale si completa con l'individuazione dei Parchi naturali del Mittoio, dei Giardini comuni, del Litorale e delle Dune dell'Angitola, quest'ultimo sito classificato come SIC, a livello comunitario. Con i quattro Parchi naturali si entra gradualmente, e si può passare seriamente dalla tutela "passiva" a prime forme di tutela "attiva".

Se è evidente l'inedificabilità del sistema territoriale sopra richiamato, che la Tav. 1.1 del PSC – Carta dei Vincoli – provvede a riportare sulla cartografia di base, di matrice catastale, in scala 1:13.000, per quanto riguarda ogni nuova costruzione di qualsiasi tipo – al di là delle fisiologiche attività di mantenimento del territorio – lo stesso PSC attiva invece, accuratamente, una casistica ragionata e mirata per il recupero dei fabbricati esistenti, anche considerando che il regime vincolistico, assai severo e rigoroso, sopra richiamato, investe porzioni cospicue dei centri storici, del Territorio urbanizzato e urbanizzabile, delle zone agroforestali, investendo spesso anche quote consistenti del patrimonio edilizio condonato.

Il PSC non solo garantisce la possibilità di operare per interventi di restauro, risanamento, ripristino e ristrutturazione, ma provvede ad attivare, correttamente ed in piena coerenza con le normative in vigore, interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, sostenuti attraverso appropriati momenti di premialità mirata su fattori di grande rilievo e di piena attualità, quali il risparmio energetico, la difesa dal rischio sismico, idraulico e di stabilità dei versanti, l'adeguamento delle reti delle urbanizzazioni primarie.

E' questo un primo evidente momento in cui l'impianto del PSC evidenzia uno dei suoi criteri informativi più impegnativi e convinti: il Piano opera entro linee di gran-



de rigore sul versante della sicurezza ambientale, tuttavia esso provvede ad assicurare comunque – nei modi possibili ed agendo nel quadro di una piena competenza della pianificazione comunale – a rendere praticabili interventi, anche minuti e capillari ma estesi ad un'ampia pluralità di situazioni, tali da assicurare anche una messa in sicurezza di risorse patrimoniali private (e pubbliche), socialmente assai diffuse, principalmente nell'area della piccola proprietà immobiliare. Per tali interventi, peraltro, il PSC opera nella ricerca di una semplicità e di una scorrevolezza attuativa, pur se nel pieno rispetto delle normative vigenti.

La voluta messa in sicurezza del territorio e dell'ambiente può così trovare appropriate convergenze con difesa effettiva di risorse patrimoniali, rese oggi ancor più preziose dal prolungarsi delle criticità che attraversano, con la crisi internazionale, l'intero sistema sociale ed economico della comunità locale.

Evidentemente, il suddetto vero e proprio nuovo regime urbanistico non risolve nell'immediato e di per sé condizioni di rischio anche assai impegnative, presenti nelle situazioni che oggi si evidenziano, accentuate anche dalle pratiche di abusivismo edilizio e di consumo improprio di territorio, spesso richiamate, condizioni che potrebbero essere risolte solo grazie all'investimento – non certo prevedibile a breve – di cospicue risorse pubbliche, ma consente tuttavia di porre limiti effettivi all'aggravarsi dei fenomeni, puntando ad avviare, nelle condizioni date, processi gradualistici di conservazione e messa in valore, da ogni punto di vista, del patrimonio immobiliare.

Naturalmente il PSC sviluppa un sistema ampio di tutele che guarda, nello stesso tempo, alla sicurezza ambientale, ma anche agli scenari di assetto a lungo termine del territorio, ed a temi specifici di rilevante momento, quali la continuità delle reti ambientali, la difesa dei corridoi ecologici, la crescente fruizione sociale di un sistema di parchi naturali di grande respiro, essenziali per il decoro urbano, per la qualità di vita dei cittadini, e per le stesse non trascurabili prospettive di sviluppo turistico dell'economia locale.

Orientamenti analoghi vengono proposti dal PSC sul versante della riqualificazione urbana.



Il paesaggio urbano di Lamezia Terme, nell'intera rete dei centri ed anche nel quadro di insieme del sistema insediativo/produttivo, investito da fenomeni di crescita urbana via via meno controllati, a partire dalle fasi di espansione indotte dalle realizzazioni ferroviarie, nella prima metà del secolo scorso, presenta estesi momenti di degrado, che si accompagnano ad ambiti periferici relativamente anonimi, corretti in qualche modo nell'impianto urbanistico, anche se relativamente scaduti nel tempo, come anche a luoghi urbani di eccellenza, di estensione non trascurabile, nei centri storici come in ambienti rurali periurbani, rimasti relativamente appartati.

Tuttavia il quadro di insieme che ne emerge può essere definito come complessivamente mediocre, e le eccellenze urbane prima richiamate rischiano di risultare episodiche e minoritarie, anche se i livelli di radicamento offerti da quella che può essere considerata nel suo insieme la città storica, rimane cospicuo.

Peraltro analoghe contraddizioni risultano presenti nel paesaggio agrario lametino dove, a fianco di momenti, o forse di relitti, del paesaggio agrario storico, ancora di straordinaria suggestione, a volte sorprendenti e di valore irripetibile, emergono situazioni estese di compromissione, insieme a sintomi preoccupanti di insorgenti criticità di matrice produttiva e strutturale.

Tuttavia, in pianificazione, qualsiasi forma di degrado, tanto del paesaggio urbano come del paesaggio agrario, non devono mai venire considerate irreversibili e, pur senza alcune velleità improprie, il Piano Strutturale può e deve venire a rappresentare la cornice programmatica e gestionale entro cui si collocano le condizioni, inevitabilmente gradualali, anche se necessariamente conseguenti, per azioni variamente interpretabili di riconversione e riqualificazione urbana.

Peraltro, se nel campo della sicurezza ambientale appaiono lontane e difficili le prospettive di un organico intervento da parte dello Stato e della spesa pubblica, in ambito urbano tutto ciò appare anche più improbabile, salvo poche eccezioni, come possibili programmi dell'edilizia residenziale di carattere sociale o specifici e circoscritti interventi per risolvere criticità di particolare natura, in campi come quelli dei beni culturali, dell'edilizia scolastica e sanitaria, e simili.



Di conseguenza, per l'insieme del sistema insediativo, i centri storici, il Territorio urbanizzato, la prima periferia e l'espansione periferica più recente occorrerà inevitabilmente affidarsi a processi di mercato, tanto con riferimento alle azioni di recupero del patrimonio, quanto in rapporto alle possibilità di nuova edificazione.

Ciò significa che i processi della riqualificazione urbana, dovranno a loro volta appoggiarsi in larga misura all'iniziativa dei privati, ancora con una evidente dominanza della piccola proprietà.

Anche questo appare un secondo percorso di assoluto rilievo, ed il PSC viene nuovamente a rappresentare la cornice delle diverse possibili forme di sviluppo dei processi di trasformazione urbana, anche di diversa dimensione.

E' un quadro di possibilità che vengono messe a fuoco da un punto di vista tecnico nei successivi punti della Relazione illustrativa, dedicati ai centri storici, al Territorio urbanizzato e urbanizzabile, alla rete dei servizi, agli Ambiti urbani minori, al territorio agroforestale ad altre componenti, ancora.

In generale l'impianto del PSC punta a fornire ogni garanzia di tenuta e messa in sicurezza di risorse socialmente diffuse, assicurando percorsi gradualmente e fisiologici di recupero e riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico e privato, che rappresentano la condizione essenziale per un miglioramento mirato e graduale del paesaggio urbano nel suo insieme, come già si ricordava.



5 Le componenti strutturali della pianificazione

L'impianto del progetto di PSC mostra con chiarezza di muoversi assiduamente nel quadro normativo della LR 19/2002, naturalmente utilizzando al meglio i gradi di libertà interpretativa a cui si è più volte accennato, oltre che puntando ad una drastica semplificazione del complessivo sistema delle norme regolamentari.

L'intero impianto pianificatorio del PSC, peraltro, è attraversato da momenti di applicazione di pratiche di perequazione urbanistica e di premialità immobiliare, che rendono relativamente inusuali, almeno in alcuni segmenti, i processi attuativi proposti, essenzialmente in ragione del loro potenziale innovativo.

Prima di analizzare come si è inteso operare nelle diverse componenti del PSC, i centri storici, il Territorio urbanizzato e urbanizzabile, le funzioni di eccellenza urbana, la rete dei servizi, le zone agroforestali, la rete dei beni culturali, può essere utile anticipare in sintesi il quadro della strumentazione attuativa, più attentamente analizzato al successivo punto 6, per comprendere meglio il significato ed il valore dell'impianto di pianificazione che viene proposto.

Quest'ultimo rappresenta forse il carattere più innovativo dell'intero strumento.

La normativa attuativa del PSC, infatti si organizza su due sole formule possibili.

Da un lato il Piano si attua per Permesso di costruire dall'altro per strumenti attuativi, anticipati tuttavia sistematicamente da Accordi preliminari di pianificazione, acquisiti nelle fasi partecipative della formazione dello stesso PSC, utilizzando gli importanti risultati ottenuti dai due Bandi attivati, sia in sede di Documento Preliminare che di formazione del PSC.

L'utilizzo del Permesso di costruire risulta assai esteso – accentuando così il carattere conformativo del PSC – e riguarda componenti cruciali del Piano, quali i centri storici, il Territorio urbanizzato, gli Ambiti urbani minori, il territorio agroforestale.

In tali ambiti cruciali e prevalenti, pertanto, il PSC assicura un'attuazione diretta di assoluta e immediata efficacia.



Nel Territorio urbanizzabile e per le funzioni di eccellenza urbana – a loro volta classificabili come territoriale urbanizzabile – gli Accordi preliminari acquisiti in sede di formazione dello strumento, assumono il valore di cornice, di quadro programmatico condiviso in vista della formazione degli strumenti attuativi e delle loro convenzioni. E' bene sottolineare che gli Accordi risultano tali da assicurare solide certezze ed ampie garanzie di sostenibilità dei programmi, oltre che riferimenti certi a sostegno delle pratiche perequative che si intrecciano nell'intera strumentazione, convergendo sul progetto di Piano.

5.1 Le linee del PSC per la tutela attiva dei centri storici

5.1.1 Una rete insediativa antica e peculiare

Esito di un prolungato e complesso processo formativo, ricco di eventi naturali traumatici e di ricorrenti difficili vicende geopolitiche, antiche e recenti, il valore dei centri storici ricompresi nel sistema urbano lametino appare di forte spessore e di sicuro rilievo, nei diversi livelli di qualità e di ruolo che ancora oggi vengono espressi.

Di più, occorre riconoscere che, anche negli assetti confusi che si sono venuti affermando nel corso dell'espansione periferica verso la Piana e la prima collina nel secondo dopoguerra, con particolare riguardo al sistema insediativo di Nicastro, Sambiasi e del quartiere Bella, le realtà storiche cittadine sono venute assumendo in misura crescente il carattere di momenti essenziali per la difesa e la conferma della stessa identità urbana della comunità locale.

Si tratta di un fattore tanto più significativo per un territorio che, come abbiamo visto, ha vissuto, non solo sul versante amministrativo – con l'unificazione degli anni sessanta delle tre municipalità originarie di Nicastro, Sambiasi e Sant'Eufemia – fasi non facili e tensioni non secondarie, proprio nella ricerca di una nuova necessaria identità comunale, oltre che di nuovi più ampi livelli di integrazione territoriale nella cosiddetta Città dei Due Mari.

Questo lungo percorso storico è ripreso nei suoi momenti essenziali nelle Schede tec-



niche allegate alla presente Relazione illustrativa, oltre che, più in generale, nel fascicolo “Elementi della storia urbana”, ricompreso fra gli elaborati del Quadro Conoscitivo del PSC.

Quello degli insediamenti urbani storici di Lamezia Terme rappresenta, dunque, e non potrebbe essere diversamente, un tema primario e di assoluto impegno per la pianificazione strutturale.

In generale, gli originari insediamenti storici, Nicastro in particolare, ma anche Sambiasi e il quartiere Bella, oltre agli episodi minori che il PSC ha identificato in Sant’Eufemia, Sant’Eufemia Vetere, San Pietro Lametino e Zangarona, hanno visto confermata nel tempo una propria centralità, e si trovano tutti in un soddisfacente stato di conservazione, oltre che entro gradi di utilizzo delle risorse immobiliari relativamente elevati. Nello stesso tempo non si evidenziano casi vistosi o marcati di sottoutilizzo e di degrado, presenti solo in alcuni episodi circoscritti, che possono essere ricompresi per la loro relativa limitatezza entro la fisiologia delle trasformazioni urbane.

Per Nicastro e Sambiasi, in particolare, i processi di crescita urbana del secondo dopoguerra, dagli anni 50 in avanti – malgrado i tentativi non certo disprezzabili messi in atto, in particolare a Nicastro, prima con il Piano “Mercuri” negli anni 40, poi con il Piano “Marconi” nel decennio successivo – escono gradualmente dall’alveo di un percorso governato ed assistito da effettive azioni di governo del territorio.

Per Nicastro come per Sambiasi, ancora, gli stessi assi ordinatori delle Stazioni ferroviarie – i Viali della Stazione – che avevano guidato con una certa efficacia l’urbanizzazione novecentesca fino a tutti gli anni 50, perdono poi relativamente di ruolo, e la crescita urbana assume caratteri via via più confusi e disordinati, fino all’“invasione” della Piana da parte di processi diffusi di abusivismo edilizio, in forte estensione fino a tutti gli anni novanta del secolo scorso. Ne è derivata la sostanziale vanificazione di molte componenti, anche di sicuro rilievo, del PRG vigente e più in generale dell’intera pianificazione urbana.

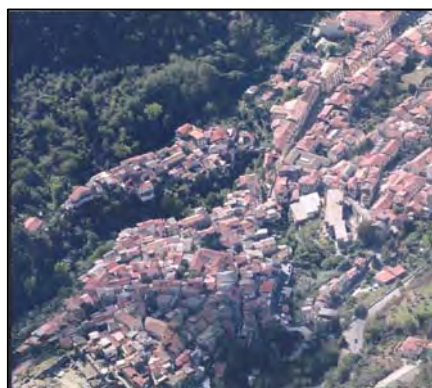


Sant'Eufemia/Lamezia: la rete urbana alla formazione dello stato unitario. Fonte IGM 1870.



La città storica di Nicastro, anticamente egemone sulla Piana, subisce il graduale appesantimento della prima periferia di Sud-Ovest, fra il viale della Stazione, il vecchio tracciato pedemontano dell'asse della via Marconi e la Piazza d'Armi, senza tuttavia esserne travolta o compromessa in misura irreversibile nei suoi caratteri essenziali; le stesse "addizioni" relativamente antiche oltre il torrente Canne, verso Sud-Est, e verso il torrente Piazza a Sud-Ovest, lungo la via Santa Maria, mantengono una loro presenza nella trama urbana, pur nella relativa modestia delle rispettive cortine edilizie, e malgrado la pesantezza delle prime espansioni periferiche "moderne" circostanti.

Come evidenziato nella Scheda su Nicastro, riportata nel Capitolo 3, rimane in sostanza chiaro e leggibile l'impianto urbano storico, con le fasi complesse e prolungate della formazione dei tessuti nell'arco di oltre un millennio, a partire dai nuclei originari sorti intorno al Castello Normanno, nelle parti più elevate, con i quartieri di San Teodoro e Santa Lucia e, fra i due torrenti, il quartiere del Timpone, tutti formati lentamente tra l'alto ed il basso medioevo, fino alle cospicue fasi espansive più recenti, di impianto setteottocentesco, di notevole dignità e consistenza, ad occupare senza discontinuità del disegno dei tessuti i primi terrazzi alluvionali più elevati, compresi tra il Canne e il Piazza.



Nicastro: continuità spaziale delle fasi formative di impianto medioevale e di impianto setteottocentesco



E' un lungo processo storico, scandito dagli eventi naturali traumatici delle alluvioni, ed anche dalle ricorrenti ancor più drammatiche vicende sismiche.

Su quel processo incidono inoltre momenti cruciali della travagliata storia geopolitica della Calabria, con la dominazione francese a marcare due secoli fa un autentico spartiacque negli assetti sociali ed economici, oltre che nelle dinamiche della struttura della proprietà fondiaria e immobiliare, nella dimensione urbana come nel mutato assetto del paesaggio agrario, nel quadro di cambiamenti profondi dello stesso rapporto tra città e campagna, oltre che dell'organizzazione statuale. Ed infine intervengono le complesse, a volte dolorose, vicende indotte dalla formazione dello Stato unitario, che segna il paesaggio urbano con i suoi luoghi emblematici, a partire dalle trasformazioni imposte dai nuovi riferimenti e dalla nuova organizzazione statuale, oltre che dalle nuove condizioni di mercato, fino all'autentica innovazione strutturale rappresentata dalle due dorsali ferroviarie costiere e, successivamente, in continuità, dall'avvento della Ferrovia dei Due Mari, secondo momenti di trasformazione ricorrenti, sempre diversi e sempre uguali, nell'intera rete urbana del Paese.

Quei passaggi storici, così impegnativi e di così forte spessore, rimangono impressi nell'impianto urbano pervenuto fino ai nostri giorni: le successive fasi strutturali dei momenti formativi medioevali, come anche la rilevante dignità dell'espansione sette-ottonovecentesca, proiettata fin verso la seconda guerra mondiale, con alle spalle la grande operazione della "bonifica integrale" della Piana, ed i suoi non pochi e non trascurabili effetti, indotti anche sull'assetto urbano storico, oltre che sulla composizione sociale dell'intera comunità lametina.

L'impianto urbano o meglio, forse, le componenti di un impianto urbano articolato, ormai fra loro integrate, di Nicastro hanno così trovato sino ad oggi sicura conferma, anche dopo l'avvenuta unificazione dei tre Comuni, negli anni sessanta.

La morfologia dei tessuti medioevali, ancora oggi di proprietà largamente diffusa, spesso di matrice contadina e bracciantile, con tipologie di denso impianto mediterraneo, punteggiata dalle emergenze delle chiese e dei conventi, come anche dalla presenza di "palazzi" di matrice aristocratica, trovano nel tempo, appunto, una piena conferma, pur nelle continue, ripetute, trasformazioni ed adeguamenti edilizi, spesso an-



che mediocri od impropri – anche se in gran parte di carattere reversibile – alimentati inevitabilmente dal mutare della domanda sociale, lungo un arco di tempo così prolungato.



*Nicastro: il quartiere di Santa Lucia
ed il Borgo del Timpone*



*Nicastro: il Borgo di San Teodoro,
oltre il Castello Normanno*

La grande trama setteottocentesca ha retto gli impatti aggressivi intervenuti a volte sui tessuti storici e sulla prima periferia nel secondo dopoguerra, mostrando la tenuta propria di un impianto di forte spessore, di sicura tradizione urbana, oltre che di solido radicamento sociale.

Se l'ambiente urbano storico si evidenzia per il valore dei tessuti, delle trame e degli spazi pubblici – a cominciare dal Corso Numistrano tra il Convento di San Domenico e la Cattedrale – non poche appaiono anche le emergenze che li caratterizzano, dalle chiese ai palazzi nobiliari.

Non mancano certo addizioni, superfetazioni incongrue, interventi impropri di ammodernamento della trama edilizia, che la scarsa disponibilità di una documentazione cartografica storica rende non sempre di facile lettura, ma gli impatti più invasivi appaiono chiaramente risultare quelli imposti dalla prima periferia degli anni 50 e 60, a volte spinti fin dentro la trama urbana tradizionale e capaci, verso il corso del torrente Piazza, in particolare, di indebolire l'immagine della città storica e di renderne meno leggibili i contorni.



Città di Lamezia Terme



Nicastro: il Corso Numistrano, con la Cattedrale e lo snodo del Convento di San Domenico

I tessuti più antichi della città paiono caratterizzati, come già si ricordava, da un buon livello di conservazione, senza che emergano aree marcate di abbandono o di degrado, che potrebbero derivare, invece, da momenti estesi di sottoutilizzo; mentre il gioco degli usi urbani, pur nel succedersi di una domanda del mercato immobiliare a volte relativamente dinamica ed intensa, così come a volte depressa, nelle diverse congiunture, non pare aver provocato squilibri o tensioni insostenibili.

L'introduzione di servizi pubblici con le politiche di welfare urbano, degli anni 60-80, pur a volte relativamente energica – se non invasiva – ha risposto in buona misura ad una effettiva domanda sociale, con particolare riguardo all'estendersi della scolarizzazione, dopo la riforma della scuola media unificata; mentre hanno tenuto nel tempo, adattandosi alle diverse condizioni, le reti tradizionali del commercio al dettaglio, dell'artigianato di servizio e dei pubblici esercizi.

Colpisce anche, di Nicastro, la dimensione, la notevole consistenza del patrimonio edilizio storico, oltre alla sua qualità potenziale, anche rispetto al possibile evolversi della domanda abitativa e immobiliare.



Nicastro: il Castello Normanno, perno dell'impianto urbano altomedioevale



Città di Lamezia Terme

Peculiari, anche se non troppo dissimili, appaiono i casi di Sambiase e del Quartiere Bella, l'una e l'altra, sia pure in tempi e modi diversi caratterizzate per la presenza di elementi di una più chiara origine pianificata – nelle fasi complesse della storia urbana a cui spesso si è fatto riferimento – a Sambiase intorno al nucleo più antico, a sua volta di sicura matrice medioevale; nel Quartiere Bella, dove l'origine è visibilmente, come la storia ci racconta – e come riportato nella Scheda allegata – uno dei più gravi eventi naturali, fra quelli che caratterizzano storicamente questi siti urbani, esposti ciclicamente ai traumi degli eventi sismici e delle alluvioni. Da questo punto di vista, per Sambiase ancora oggi appare impegnativa la presenza del Torrente Cantagalli, solo parzialmente oggetto di tombatura e di regimazione idraulica.



Sambiase: la trama urbana più antica



Sambiase: il nucleo storico, intorno al Torrente Cantagalli, con le tombature del dopoguerra



Sambiase: le espansioni ottonovecentesche



Sambiase: la trama urbana della città storica nelle diverse fasi



Il Quartiere Bella, un antico esempio di pianificazione urbana

Anche in questi casi, tuttavia, malgrado i numerosi interventi novecenteschi, non raramente impropri, sia i livelli di conservazione che le modalità d'uso dei tessuti storici, ancora relativamente intense, confermano ruoli e centralità irrinunciabili, pur negli effetti deludenti indotti dalle confuse espansioni periferiche estese verso Sud, ancora, dalle prime periferie del secondo dopoguerra fin dentro la Piana.

Anche nell'insieme, la rete urbana storica dei tre centri di Nicastro, Sambiase e Bella, conferma una propria centralità, assicurando caratteri peculiari ad un sistema insediativo relativamente informale, ormai non lontano dalla vera e propria saldatura, che si è venuta formando nelle porzioni più alte della Piana, dal secondo dopoguerra ad oggi, dove solo la rete innovativa dei servizi urbani rappresentati dalla nuova sede del Municipio, dall'Ospedale e dal Palazzetto dello sport parrebbe poter assicurare l'avvio di nuove centralità e nuovi equilibri per la città di Lamezia, emergenti dopo l'unificazione delle tre municipalità.

I centri storici minori paiono poter assicurare a loro volta un contributo prezioso nel senso dell'identità urbana, con Sant'Eufemia Vetere a ricordare l'antico snodo storico tra il mare Tirreno, la Piana, con le sue alterne vicende agrarie ed idrauliche, ed i recapiti urbani dell'Istmo, fino a Catanzaro, sul versante ionico; e con il nucleo di Zangarona, di sicura origine medioevale, a ricordare, a sua volta, il peso ed il ruolo, non secondari, degli antichi insediamenti collinari e montani, posti al riparo dalle incursioni e dalle insicurezze del mare, sempre più impegnative a partire dall'alto medioevo, dopo la fine del Mare Nostrum.



Città di Lamezia Terme



Sant'Eufemia Vetere, nella trama storica del paesaggio agrario



Sant'Eufemia: esempio di urbanizzazione "moderna", nel quadro della bonifica integrale della Piana



San Pietro Lametino: piccolo nucleo urbano emerso con la bonifica integrale



Zangarona e la trama medioevale ancora integra

Ed infine, non si possono ignorare le modeste ma significative testimonianze assicurate da Sant'Eufemia e San Pietro Lametino, a confermare l'importanza della bonifica della Piana ed il graduale affermarsi nel novecento della rete delle grandi infrastrutture della mobilità – prima ferroviarie, poi stradali ed autostradali – con l'emergere di un ruolo cruciale per Lamezia e l'intera Calabria della Stazione FS, poi Stazione Alta Capacità, della stessa Sant'Eufemia; fino alla grande operazione, coronata da successo, dell'Aeroporto internazionale ed anche all'istituzione del Consorzio ASI, pur con la sconfitta dell'ambizioso progetto industriale della SIR.

La complessità degli assetti del territorio nella Città dei Due Mari, e l'ampiezza dell'affacciamento sul versante tirrenico del Golfo di Sant'Eufemia sulla dorsale costiera possono ritrovare, anche così, momenti essenziali di radicamento, insieme a sicuri apporti identitari, pur sempre necessari.



Dunque, si tratta di un patrimonio urbano storico prezioso, diversificato ed essenziale, caratterizzato e peculiare, a cui la pianificazione strutturale guarda con sicura attenzione, puntando a garantire con chiarezza, un ruolo strategico anche nell'attualità della rete urbana storica ed insieme una sua conferma nel tempo, assicurandone una tutela attiva, attraverso efficaci politiche di conservazione e riuso.

Questo quadro si completa, reciprocamente, con la complessità ed il valore del paesaggio agrario lametino, a sua volta attraversato da momenti preziosi di continuità e di tenuta ma anche, insieme, da autentiche fasi di trasformazione strutturale – a volte traumatiche – non prive di momenti di rottura e di effettivo declino socioeconomico, come in parte si è già sottolineato in precedenza.



Il profilo del Castello Normanno di Nicastro

5.1.2 Una conferma dell'identità urbana. La riqualificazione e il recupero degli insediamenti storici

Come pianificare al meglio e promuovere effettivamente una tutela attiva del significativo patrimonio culturale rappresentato dai centri storici lametini, nel quadro complesso prima richiamato; come concepire una strumentazione urbanistica efficace, capace di garantire una scorrevolezza fisiologica di interventi appropriati; come e con quali criteri attivare risorse pubbliche e private a sostegno di azioni non effimere di conservazione e riuso, non appare certo problema semplice; tanto più nel quadro innovativo avviato con la pianificazione strutturale della Regione Calabria – che non consente incertezze o superficialità – oltre che nell'affermarsi di un processo di piano



più complesso ed aperto, oltre che articolato su diversi livelli.

La Legge regionale 19/2002, all'Art. 20, riservato ai contenuti della pianificazione strutturale, afferma testualmente che il Piano Strutturale Comunale “delimita e disciplina gli ambiti di tutela e conservazione delle porzioni storiche del territorio, ne individua le caratteristiche principali, le peculiarità e le eventuali condizioni di degrado e di abbandono, valutando le possibilità di recupero, riqualificazione e salvaguardia”.

Con ciò la Legge afferma, in modo inequivocabile, il principio che gli insediamenti urbani storici – poi ripresi con maggior dettaglio tecnico nella stessa Legge urbanistica regionale all'Art. 48 – rientrano direttamente tra le competenze del Piano Strutturale Comunale.

Nello stesso tempo, assai opportunamente, la stessa Legge non intende fornire indirizzi, né tanto meno criteri tecnici dettagliati, circa le modalità della strumentazione urbanistica, attraverso cui assicurare concreta attuazione ai ricordati orientamenti normativi ed alle riconosciute competenze del PSC.

Da qui, ragionevolmente, l'esigenza di individuare con la pianificazione strutturale, in rapporto alle effettive condizioni di ogni diverso comune, le migliori modalità per rendere le necessarie azioni di piano rispondenti, efficaci ed incisive.

Già in sede di Documento Preliminare del PSC, all'Art. 17 delle Norme di indirizzo, il Comune di Lamezia Terme aveva mostrato con grande evidenza di voler optare per una strumentazione di immediata efficacia, puntando per i centri storici su una Disciplina urbanistica particolareggiata, direttamente espressa dallo stesso PSC. In altre parole ciò voleva significare in modo chiaro l'esigenza di una strumentazione urbanistica capace di operare attraverso Permesso di costruire, nei modi consentiti e previsti dalla legislazione del settore, senza ricorrere a fasi intermedie di pianificazione attuativa o di pianificazione operativa.

Peraltro, la Conferenza di pianificazione, attivata sul Documento preliminare del PSC, ai sensi di legge, a Lamezia Terme, tra il 2 Dicembre 2010 ed il 17 Gennaio 2011, ha garantito un'autorevole conferma, nei confronti della suddetta opzione comunale, da parte della Regione Calabria, come della Provincia di Catanzaro, sia pure



ogni istituzione con riferimento alle proprie rispettive competenze.

Mentre la Regione con la sua Nota agli atti della Conferenza del 14 Gennaio 2011 Prot. 114, non riteneva di evidenziare particolarmente il problema degli insediamenti urbani storici, in tal modo riconoscendo la validità degli orientamenti comunali; la Provincia provvedeva a segnalare, con il suo documento del 17 Gennaio 2011, l'esigenza di verificare attentamente lo stato dei due centri storici di Nicastro e Sambiasi, circa consistenza, condizione abitativa ed usi, sottolineando l'importanza del tema per il territorio comunale di Lamezia.

In nessuno dei due casi si è quindi ritenuto di entrare nel merito delle possibili modalità attuative e di intervento, riconoscendo evidentemente una piena competenza al Comune stesso, condividendo di fatto, quindi, l'impostazione proposta in Conferenza con l'Art. 17 delle Norme di indirizzo dello Schema delle scelte pianificatorie, i cui contenuti peraltro sono stati oggetto in quella sede di specifica illustrazione del progettista ai partecipanti, così come evidenziato nei Verbali della stessa Conferenza di pianificazione.

Nessuna particolare criticità, d'altra parte, emergeva in sede di Conferenza da parte degli altri soggetti chiamati a confrontarsi, nelle forme di legge, al tavolo dove si valutavano e concertavano le decisioni da assumere circa gli indirizzi di politica urbanistica proposti con il Documento Preliminare del PSC.

Entro tale quadro, evidentemente, il Comune di Lamezia Terme non poteva che confermare gli orientamenti programmatici acquisiti, circa una strumentazione urbanistica per i centri storici imperniata su una Disciplina particolareggiata, di diretta efficacia.

Naturalmente tale impostazione – ben chiara nel suo obiettivo di disporre rapidamente di una strumentazione operante per la tutela del patrimonio edilizio stesso – non risulta né di semplice impostazione né di facile esecuzione/attivazione.

Per risultare utile ed efficace una Disciplina particolareggiata, attuabile direttamente attraverso Permesso di costruire, deve essere in grado di rendere disponibile un quadro di pianificazione ben documentato, ed attentamente analizzato circa le condizioni



dell'attualità urbana, oltre che ben chiaro e condivisibile, tanto negli obiettivi quanto nei contenuti e nei modi delle previste politiche ed azioni di tutela attiva e passiva.

Deve anche essere capace, tale Disciplina, di assicurare risposte rapide ed attendibili, proprie di una gestione condivisa e scorrevole, ben praticabile, priva di margini di ambiguità normativa, condotta con sobrietà, dotata anche, ove necessario, di un buon grado di flessibilità attuativa.

Tutti risultati non semplici da raggiungere, ma tutti anche di sostanziale utilità ai fini di una tutela efficace e di una valorizzazione reale.

Deve in sostanza caratterizzarsi come una strumentazione efficace, effetto di una pianificazione capace di interpretare “fisiologicamente” la domanda sociale, rendendo nello stesso tempo evidente la possibilità di attivare sugli insediamenti urbani storici azioni di tutela attiva di vario ordine e grado. Lo deve fare, innanzitutto per sostenere nelle condizioni date del mercato immobiliare interventi coerenti di recupero/riuso per riqualificare l'intero ambiente urbano, per andare poi verso obiettivi riconosciuti, a loro volta necessari, di messa in sicurezza del patrimonio edilizio, su versanti come quelli della sismicità e del risparmio energetico.

Ma – nella attuale prolungata, difficile congiuntura – ancor più strategico appare, soprattutto per i tessuti medioevali, caratterizzati per un'estesa e capillare presenza di piccola proprietà immobiliare, l'obiettivo di mettere in sicurezza risorse patrimoniali socialmente diffuse, che una normativa urbanistica intelligente, orientata al recupero, può sottrarre effettivamente ai rischi del declino, della dispersione, del sottoutilizzo e del degrado, sostenendone efficacemente la valorizzazione.

A fronte dei vantaggi del tutto evidenti di disporre di una pianificazione strutturale di immediata efficacia attuativa – tanto più che, per l'applicazione delle cosiddette norme di salvaguardia, la suddetta Disciplina potrebbe entrare pienamente in vigore dopo la semplice adozione del PSC, senza che se ne debba attendere l'approvazione – ovviamente tutto ciò comporta un rilevante impegno tecnico, oltre ad un solido e convinto approccio culturale, da sviluppare pienamente, senza alcuna possibilità di rinvio, già nelle fasi formative del PSC. Appare anche necessario, tra l'altro, che



l'impianto della pianificazione a cui si tende possa poggiare sull'apporto di un solido senso pratico e di una reale conoscenza dei problemi, considerando le complessità effettive e di vario ordine che si potranno incontrare nelle fasi gestionali.

Il primo nodo è rappresentato, con ogni evidenza, dalla possibilità di disporre di un'efficace documentazione cartografica di riferimento, considerando in particolare che tempi e costi del processo formativo del PSC non consentono, oggi, di puntare alla disponibilità di specifici supporti cartografici, predisposti ad hoc.

Come già per la formazione dell'intero PSC, la scelta dell'Amministrazione è stata, allora, quella di utilizzare in modo combinato e mirato tutte le fonti cartografiche effettivamente disponibili, considerando che se, da un lato, le cartografie del catasto unitario – non accessibili prima del 1950 – scontano una frequente inadeguatezza tecnica e ritardi a volte cospicui, negli stessi tempi e livelli delle pratiche di accatastamento; dall'altro lato, invece, le cartografie di impianto aerofotogrammetrico risultano spesso insufficienti nella definizione delle Unità fondiari e immobiliari dei tessuti urbani storici, con particolare riguardo alla individuazione degli effettivi assetti e frazionamenti proprietari, nei suoli e negli immobili, al di là di presentare non irrilevanti imprecisioni ed imperfezioni di carattere tecnico.

D'altra parte, il Comune disponeva di una documentazione su ortofoto di epoca relativamente recente, ed anche quest'ultima poteva essere ritenuta una documentazione tecnica integrativa di notevole utilità pratica, in particolare sul versante degli aggiornamenti effettivi, operazioni tutte rese possibili dalla flessibilità e dall'efficacia dei sistemi di cartografia informatizzata, utilizzati in ambiente GIS.

Le cartografie dell'Istituto Geografico Militare – IGM – si sono a loro volta rivelate preziose, soprattutto nel confronto della serie storica del 1870, del 1939 e del 1958, anche se riconducibili solo a valutazioni di sintesi sulla morfologia urbana, considerando le scale di riferimento, comprese tra 1:50.000 ed 1:25.000.

In sostanza, si è operato per via empirica, “contaminando” ragionatamente le diverse fonti informative e documentarie, costruendo così per ognuno dei centri storici considerati una base cartografica in scala 1:2000, da ritenersi relativamente rispondente e



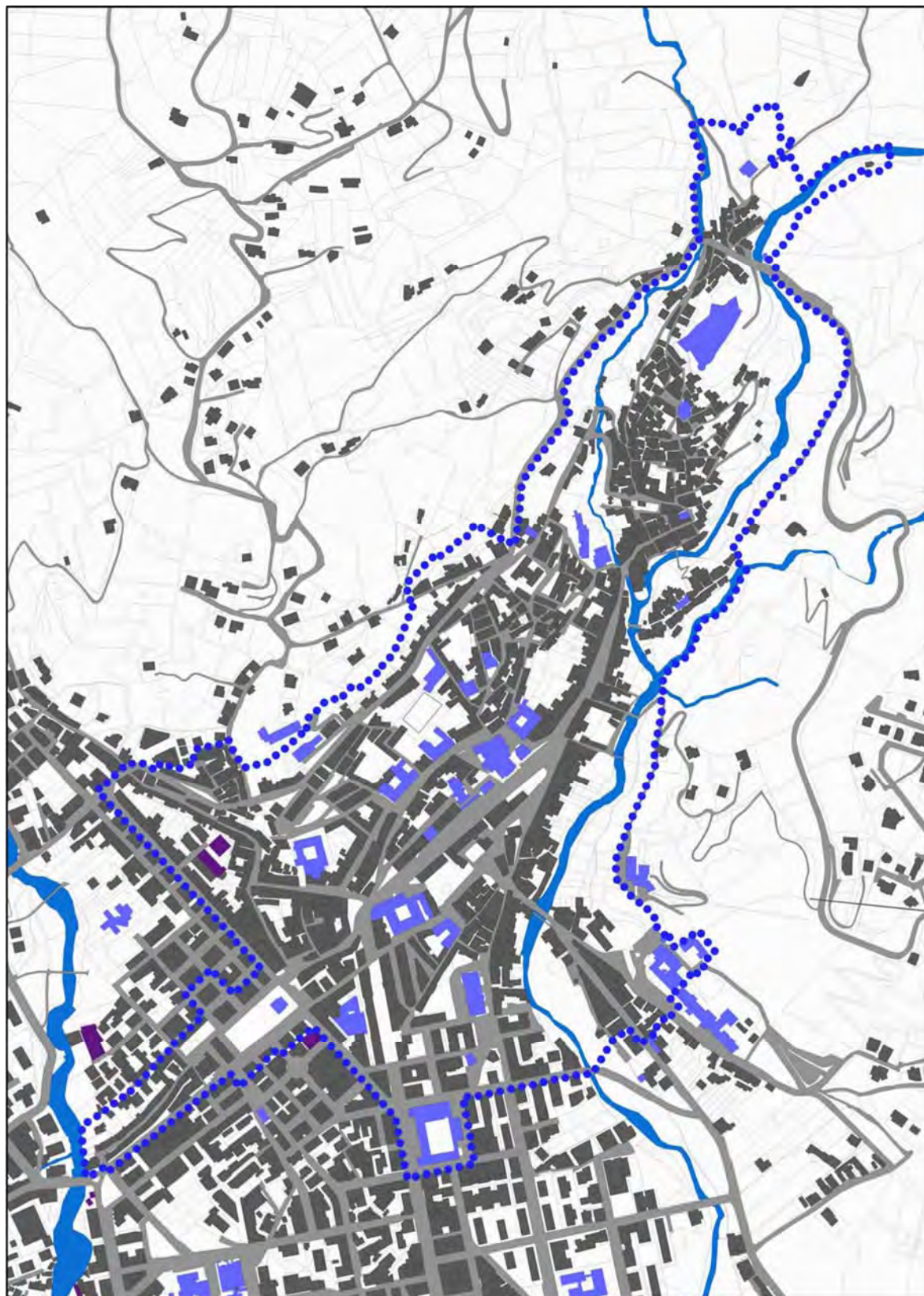
di buona attendibilità tecnica, accettabile tanto per il livello di appropriatezza in rapporto agli utilizzi previsti, quanto per il grado di aggiornamento, e comunque tale da poter rappresentare un supporto adeguato, in particolare guardando a tutte le possibili esigenze di utilizzo di un'efficace Disciplina urbanistica particolareggiata.

La base cartografica resa disponibile in scala 1:2000 consentiva applicazioni e definizioni di piano estese fino all'Unità fondiaria, intendendo con quest'ultima terminologia tecnica l'entità minima assunta dalla pianificazione come riferimento essenziale per rendere direttamente efficaci le previste disposizioni normative.

Si tratta in sostanza – rimandando alle successive classificazioni normative di carattere formale – di un'entità fondiaria e immobiliare dotata di adeguati livelli di unitarietà funzionale e morfologica, oltre che di facile identificazione catastale, relativamente rispondente, dunque, anche in rapporto alle questioni dell'assetto proprietario.

Considerando le relative carenze cartografiche presenti nell'area calabrese, in particolare con riferimento alla vera e propria assenza di archivi adeguati, ben organizzati ed accessibili nel campo della cartografia storica, i risultati raggiunti sono da ritenersi soddisfacenti; essi potranno peraltro subire ulteriori e fisiologici momenti di adeguamento, non solo per iniziativa comunale ma anche da parte del sistema proprietario interessato, tanto nella fase delle Osservazioni al Piano quanto in fase attuativa; come previsto esplicitamente dall'impianto normativo che viene proposto con la suddetta Disciplina.

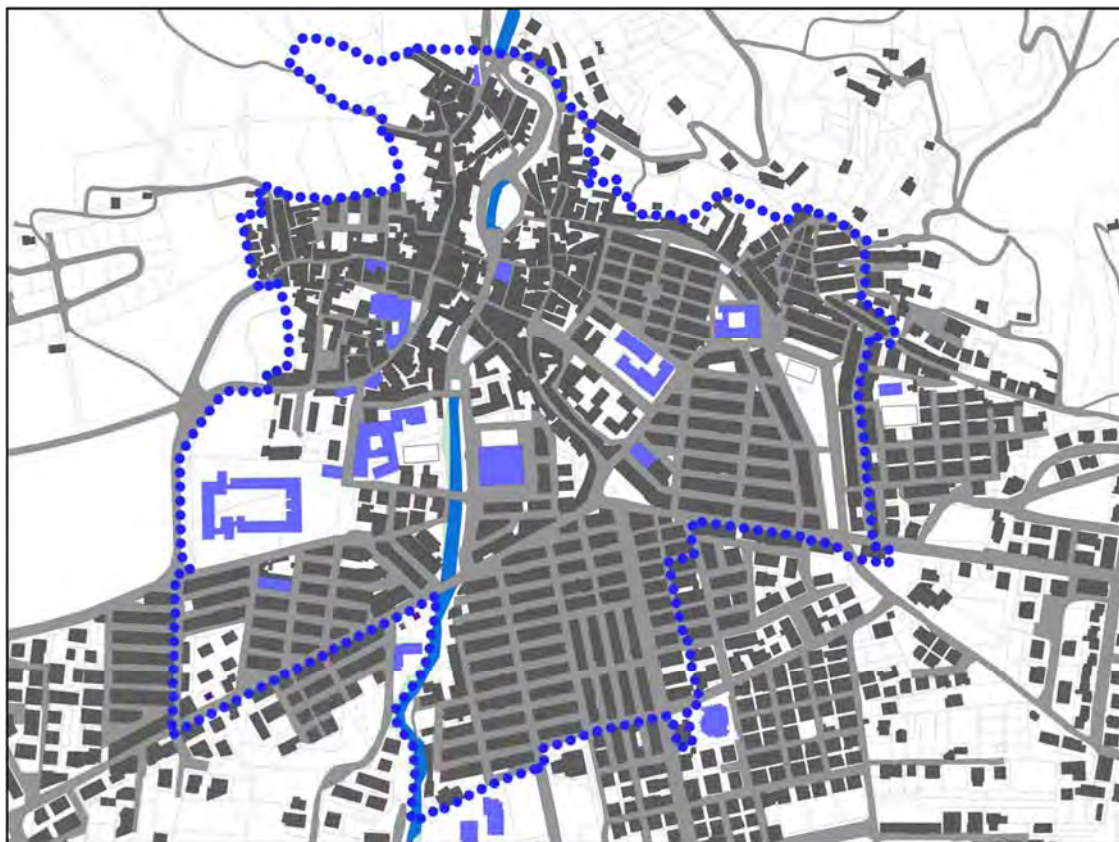
Non esistevano, certo, a Lamezia Terme le condizioni per perdersi nelle logiche di un perfezionismo tecnico fuori luogo, occorreva invece guardare, sobriamente, all'efficacia reale della pianificazione strutturale ed alla rapidità dei provvedimenti.



La base cartografica utilizzata per la Disciplina urbanistica particolareggiata delle Zone A. Nicastro



Città di Lamezia Terme



SAMBIASE



QUARTIERE BELLA



SANTEUFEMIA



SAN PIETRO LAMETINO



S. EUFEMIA VETERE



ZANGARONA

La base cartografica utilizzata per la Disciplina urbanistica particolareggiata delle Zone A



Tale documentazione cartografica è stata resa disponibile, anche in collaborazione con gli Uffici comunali interessati, per tutti i centri storici presenti nel territorio lamezino, ritenuti meritevoli di una specifica attuazione attraverso Disciplina particolareggiata, e cioè, oltre a Nicastro, Sambiase ed al Quartiere Bella, anche i centri minori di Sant'Eufemia Vetere, Sant'Eufemia, San Pietro Lametino e Zangarona.

Tutti i centri sopra richiamati, classificati anche come Zone A ai sensi del DM 2/4/1968, dispongono oggi, in sede di PSC, di una cartografia di base mirata sull'obiettivo di rendere efficace la richiamata Disciplina particolareggiata.

Quanto ai contenuti di quest'ultima, si trattava innanzitutto di procedere ad una classificazione delle Unità fondiarie, con riferimento ai requisiti tipologici, funzionali, formali, di condizioni d'uso e di grado di conservazione, efficaci anche sul versante essenziale di una ragionevole rispondenza delle analisi sul fronte degli assetti proprietari.

Tale impostazione presuppone, evidentemente, due diversi e convergenti livelli di impegno: da un lato una vera e propria classificazione delle diverse Unità fondiarie, nei vari contesti urbani considerati; dall'altro una griglia di definizione delle possibili più appropriate modalità e categorie di intervento, nel quadro di una Disciplina particolareggiata.

Ancor prima, si trattava di acquisire adeguati criteri metodologici per individuare gli ambiti urbani corrispondenti ai centri storici – i perimetri delle vere e proprie Zone A, come definite dal citato DM 1444/1968 – a cui applicare la richiamata Disciplina particolareggiata.

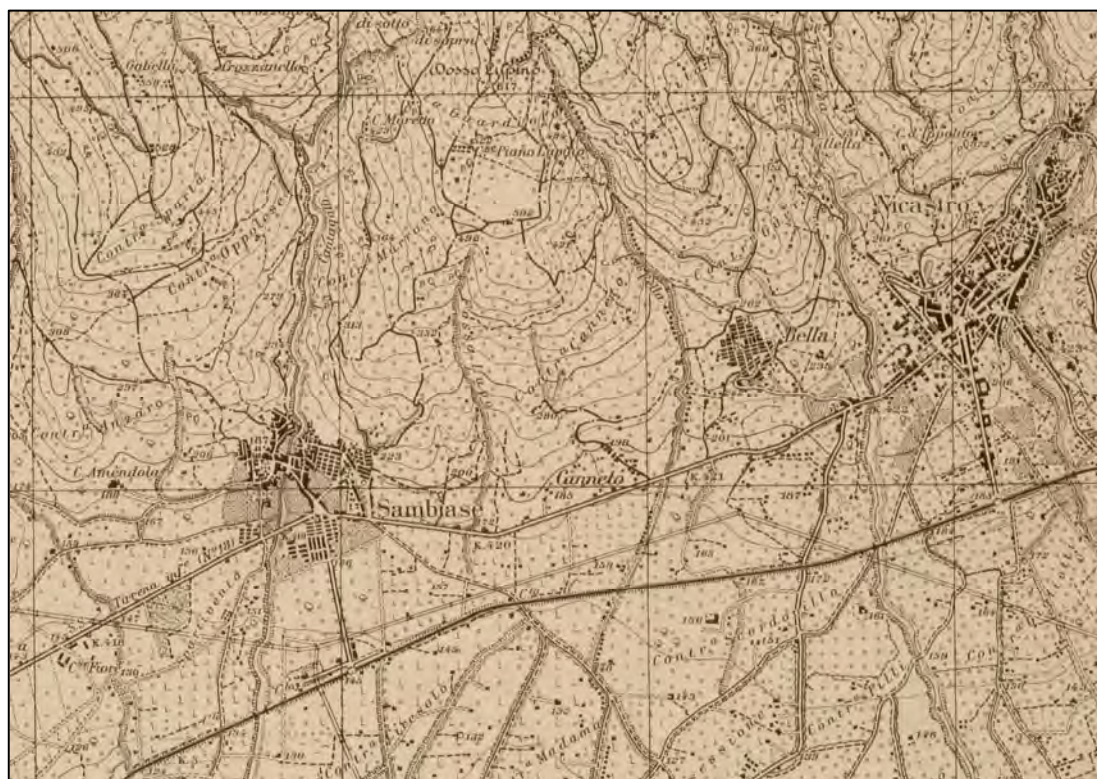
Anche per quest'ultima impegnativa attività preliminare di pianificazione sul campo – di pianificazione degli assetti effettivi dei contesti urbani analizzati – si è operato per via empirica, combinando opportunamente momenti diversi, puntando a raggiungere risultati effettivi ed attendibili.

Si sono innanzitutto considerate le classificazioni dei precedenti strumenti di pianificazione, ed in particolare le Zone A del PRG vigente; si sono poi valutate, attraverso il quadro cartografico attualizzato, le attuali condizioni morfologiche dei tessuti e del-



le trame urbane storiche, spesso di notevolissima complessità; si sono inoltre considerate le relazioni con i più ampi insediamenti urbani circostanti – il Territorio urbanizzato della Legge 19, in particolare – le condizioni di accessibilità, i rapporti tra i pieni e i vuoti urbani, insieme ad altri fattori, vuoi peculiari di ogni centro, vuoi di evidenza empirica più generale; ed infine gli approfondimenti si sono conclusi visionando direttamente, attraverso sopralluoghi diretti le aree di bordo, al confine, come si ricordeva, tra Zone A e “Territorio urbanizzato”.

Per l’analisi dei tessuti storici, è risultato assai utile anche, più in generale, il ricorso ai programmi resi disponibili su Internet, ed in particolare Google Maps e Virgilio Mappe, che si sono rivelati una fonte preziosa di conoscenza, consentendo quasi una serie di sopralluoghi virtuali, a distanza, a volte anche in ambiti non accessibili per sopralluoghi diretti. Le stesse illustrazioni riportate a corredo della presente relazione derivano da una selezione mirata estratta da tali documentazioni ritrovate in rete.



Sistema urbano di Nicastro, Sambiasi e Bella nella cartografia IGM del 1939

Si sono anche considerate attentamente le politiche integrate previste per i Parchi urbani ad attuazione perequativa che, particolarmente per Nicastro – con il Parco del



Castello Normanno ed il Parco del Torrente Canne – possono rappresentare un momento essenziale di tutela, anche morfologica, delle frange di bordo del paesaggio urbano storico.

In definitiva, le nuove Zone A non si discostano sensibilmente dalle precedenti perimetrazioni, risultando solo parzialmente più estese; sono il frutto di una cartografia più dettagliata, di un'analisi più attenta e finalizzata, oltre che di una documentazione più approfondita, ricondotta con chiarezza sugli assetti proprietari e fondiari, nella ricerca attenta della massima organicità ed efficacia dell'impianto di pianificazione proposto.

Anche le analisi sui tessuti, sulle tipologie edilizie, sulle Unità fondiarie, sono state condotte allo stesso modo, per via empirica, utilizzando innanzitutto la fonte preziosa rappresentata dalle basi cartografiche rese disponibili operando all'interno delle Zone A, senza mai dimenticare, peraltro, che nelle stesse Zone A del DM 1444/1968 i "lotti liberi" sono classificati come inedificabili e, di conseguenza, la stessa definizione dei suddetti ambiti portava ad introdurre indirettamente momenti di vera e propria tutela morfologica dei vuoti urbani, tanto impegnativi quanto necessari.

A tali documentazioni cartografiche si sono accompagnati ricorrenti sopralluoghi diretti e verifiche condotte sulle citate fonti Internet.

Anche sul secondo impegnativo percorso metodologico di lettura delle Unità fondiarie, alla luce di un'esperienza pluridecennale di pianificazione dei centri storici, si è ritenuto di operare secondo criteri di carattere largamente empirico, puntando ad esiti di efficacia, rispondenza e gestibilità del processo di piano.

In sostanza sono stati riconosciuti alcuni livelli essenziali nella misura del valore urbano e tipologico attribuito alle diverse Unità fondiarie, fra le emergenze monumentali di maggior rilievo, riconosciute dalle normative di tutela derivanti dal Codice dei Beni Culturali, fino alle tipologie umili dei tessuti più antichi di matrice medioevale e postmedioevale, il cui recupero appare prezioso innanzitutto nella conferma del disegno delle trame urbane, componenti essenziali per garantire la stessa tenuta complessiva degli insediamenti storici e della relativa compagine sociale.



A questi due casi così evidenti, si sono affiancate altre classificazioni intermedie, mirate per i fabbricati storici più significativi, pur non vincolati ai sensi di legge, ma meritevoli di attenta tutela; così come per i fabbricati fatiscenti su cui attivare correttamente interventi di ricostruzione e ripristino di carattere tipologico e costruttivo. Ed infine si sono individuati i fabbricati recenti, la cui costruzione risale alle fasi successive alla seconda guerra mondiale, inseriti negli spazi urbani ancora disponibili ricompresi ai margini delle Zone A o, a volte, innestati violentemente, per sostituzione, dopo gli anni 50 entro gli stessi tessuti storici.

Si sono poi individuate le reti di servizio, le attrezzature scolastiche, le chiese ed i complessi religiosi, le attrezzature urbane e gli spazi verdi – ed in particolare il verde pubblico – intrecciati con il gioco dei vuoti e dei pieni della città storica.

Gli spazi liberi privati – i lotti liberi inedificabili del citato DM – sono stati in generale confermati fra le pertinenze delle Unità fondiarie.

Gli spazi verdi di tutela morfologica – evidenti soprattutto nel caso di Nicastro, nell'intorno del Castello Normanno e lungo il corso fluviale del Torrente Canne – sono stati invece ricompresi tra le aree sottoposte alla manovra di carattere perequativo, impostata a sostegno dell'intero PSC, riconoscendo in effetti un vincolo “remunerato” per trasferimento di diritti edificatori, a sostegno dell'attuazione dei Parchi urbani.

A fronte di una Disciplina particolareggiata estesa al territorio di tutti i centri storici, di diretta efficacia, imperniata essenzialmente su azioni di tutela, recupero e riuso edilizio, operando direttamente per Unità fondiaria sottoposta a Permesso di costruire, si è preferito, invece, ipotizzare ove necessario azioni più indirette, aprendo una possibilità generale di intervenire successivamente in sede di Piano Operativo Temporale, POT, o attraverso Piani Urbanistici Attuativi, PUA, su temi più settoriali o tecnicamente complessi, come la mobilità urbana, la rete dei parcheggi pubblici e privati, il sistema dei servizi sociali e delle attrezzature urbane, anche attraverso specifico Piano dei servizi da prevedere per l'intero sistema urbano. Il tutto restando ferme ed efficaci, già a partire dall'adozione, le forme di tutela attiva dei fabbricati, rese operanti in sede di Disciplina particolareggiata.



Quanto alla classificazione degli interventi, o meglio forse alle categorie di intervento previste per le diverse casistiche della Disciplina particolareggiata, si è operato nel modo seguente, rimandando per ogni riferimento tecnico alle definizioni dell'Articolo 26 del Regolamento Edilizio Urbanistico.

Per la categoria del *Restauro – R3* – applicata alle emergenze monumentali, classificate come tali ai sensi del Codice dei Beni Culturali, Art. 10 commi 3a), 3d), 4f) e 4g), si è utilizzata la definizione riportata dallo stesso Codice, all'Art. 29, comma 4.

Per la categoria del *Restauro e risanamento conservativo – R4* – applicata ai fabbricati di sicuro pregio storico e documentale, per valori emergenti o per ragioni di contesto, si è utilizzata la definizione riportata dal Testo unico in Materia Edilizia, all'Art. 3 comma 1c), opportunamente perfezionata e messa a punto, in funzione delle specificità del campo di applicazione.

Sui fabbricati, presenti in misura rilevante a costituire i tessuti di base dei centri storici di Nicastro, Sambiase e Bella, oltre che dei centri minori di Sant'Eufemia, Sant'Eufemia Vetere, San Pietro Lametino e Zangarona, si è utilizzata la particolare ridefinizione più dettagliata di una sottospecie dell'intervento di *Ristrutturazione edilizia – R6.2* – di cui al citato Testo unico, mirata ed articolata sulle specifiche esigenze e possibilità di recupero, tanto con riferimento alla tradizione costruttiva delle morfologie urbane di impianto medioevale, quanto alle esigenze di ripresa degli elementi del decoro edilizio di impianto ottonevicesco.

Per le particolari esigenze di ricostruzione dei fabbricati collabenti o fatiscenti, o anche marcatamente incongrui, si è optato per una definizione mirata dell'intervento di *Ripristino tipologico – R5*.

Per gli altri tipi di intervento, di *Manutenzione ordinaria – R1 – Manutenzione Straordinaria – R2* – e *Ristrutturazione edilizia – da R6.1 a R6.6* – ci si è avvalsi ancora, criticamente, con opportuni perfezionamenti, delle definizioni del citato Testo unico, in forma integrata all'Art. 42, 4 bis, della Legge 122/2010, circa l'applicazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, SCIA; tenuto conto per tutti gli interventi previsti dalle specifiche normative per l'utilizzo dei sottotetti e dei seminterrati, di cui



alla LR 19/2002, Art. 49, comma 2.

Le suddette definizioni sono contenute nel citato Articolo 26 del REU, che riporta la definizione degli Interventi di Recupero – R – e di Nuova costruzione – NC.

Tali definizioni, qui richiamate per gli interventi nei centri storici, si applicano in modo più esteso, con riferimento all'intera normativa del PSC e rappresentano, quindi, una strumentazione di carattere "ordinario" dell'intero PSC.

L'Articolo 61 del Regolamento Edilizio Urbanistico del PSC, riguarda nello specifico i centri storici, con una serie di elementi di indirizzo circa gli spazi riservati alla pianificazione attuativa ed operativa, alla disciplina dei parcheggi pubblici e privati, all'Abaco degli interventi in materia di Ripristino tipologico, alla disciplina delle distanze e delle visuali libere, fino alle procedure perequative con il trasferimento dei diritti edificatori, per i Parchi urbani, che investono l'intero sistema della pianificazione strutturale di Lamezia Terme, ed alle premialità di sostegno previste.

Quanto agli usi urbani si è ritenuto di operare attraverso una relativa liberalizzazione degli usi stessi, ammettendo la presenza di attività di carattere residenziale, ricettivo e del terziario leggero, con esclusione di usi produttivi industriali e artigianali oltre alle grandi e medie superfici commerciali, cercando invece di sostenere le reti del commercio al dettaglio, dei pubblici esercizi e dell'artigianato di servizio.

Una ragionata liberalizzazione degli usi, accompagnata a categorie di intervento utilmente praticabili per le azioni di recupero, consentirà di procedere efficacemente ad una tutela attiva della città storica garantendo, in particolare, tutti i necessari adattamenti fisiologici del patrimonio edilizio al mutare della domanda sociale, secondo quanto richiede una ragionata e consapevole politica di conservazione.

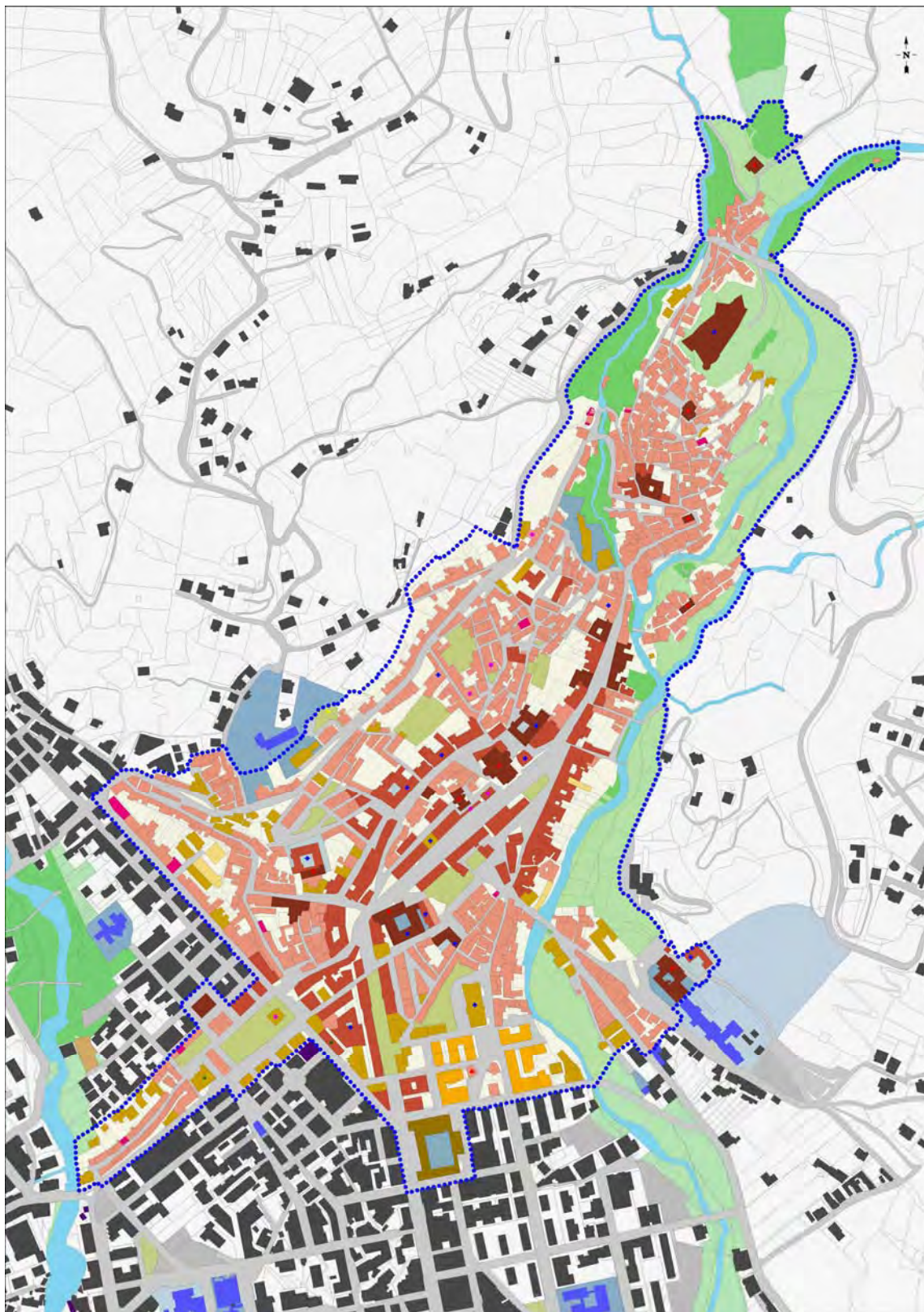
Il medesimo Articolo 61 tratta anche dei criteri di flessibilità applicabili in fase attuativa, per gli adeguamenti necessari a riprendere imperfezioni emergenti nella documentazione cartografica, come anche delle diverse possibili forme di premialità, per sostenere opportunamente, come necessario, gli interventi di recupero all'interno dei centri storici, compresa nella più generale manovra perequativa impostata con il PSC, e ripresa ampiamente nel REU.



Tale quadro di premialità, che punta a sostenere gli interventi di recupero per Unità fondiaria, opera garantendo ai soggetti attuatori una quota di diritti edificatori trasferibili pari al 100% della Su recuperata per gli interventi di Restauro, R3; Restauro e risanamento conservativo, R4, Ristrutturazione edilizia, R6.2, e pari al 200% della Su per gli interventi di Ripristino tipologico, R5.

Nelle attuali condizioni di gravissima criticità delle politiche di spesa pubblica, si tratta di un'iniziativa di sicuro rilievo strategico per la riqualificazione della città e la conservazione dell'identità urbana.

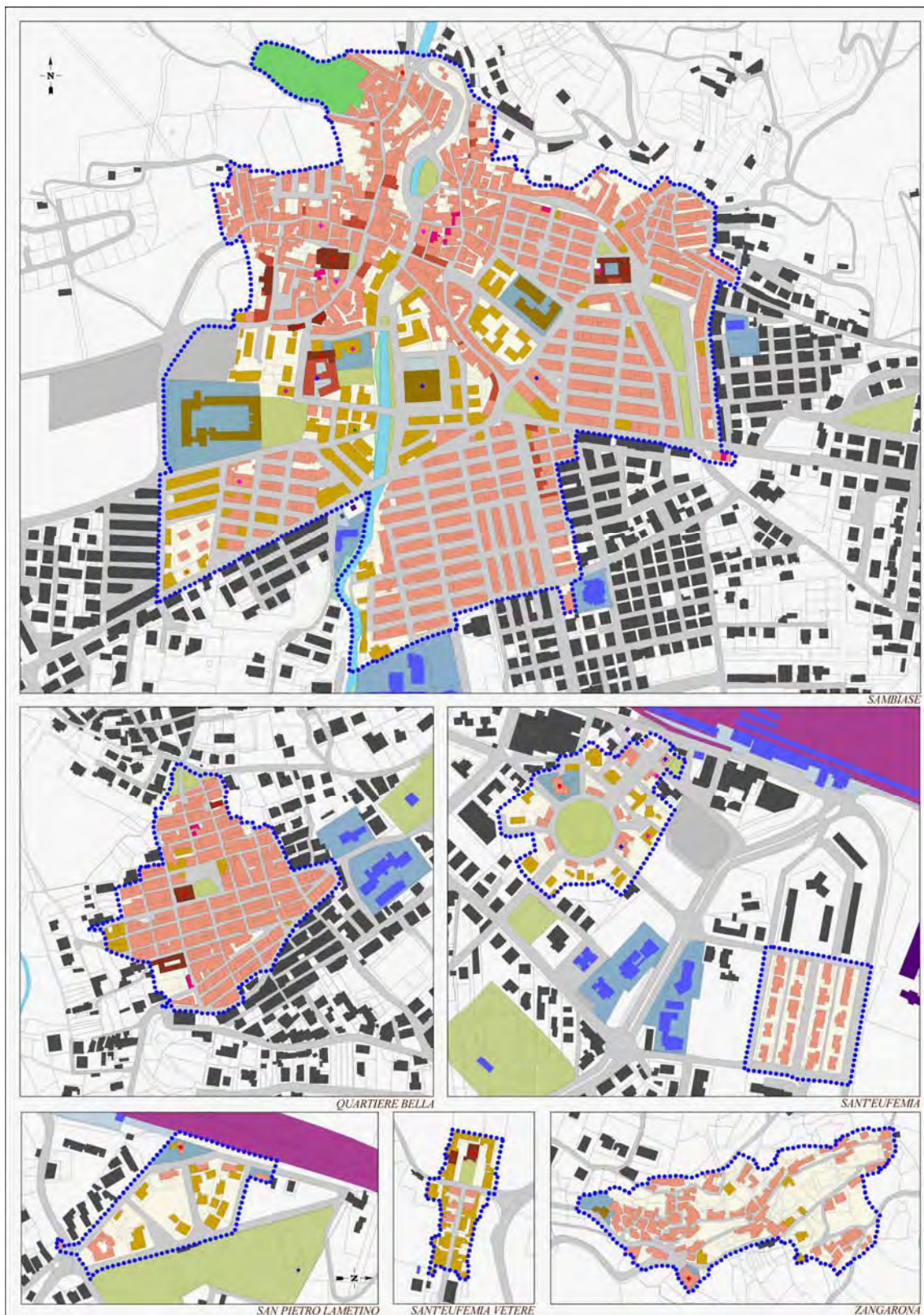
Ed infine all'Articolo 31 del Regolamento Edilizio Urbanistico vengono attentamente definite, dal punto di vista normativo, l'Unità fondiaria e l'Unità immobiliare, ai fini della migliore applicazione della Disciplina particolareggiata e dei conseguenti permessi di costruire.



La Disciplina urbanistica particolareggiata per il centro storico (Zona A) di Nicastro



Città di Lamezia Terme



La Disciplina urbanistica particolareggiata per i centri storici (Zone A)



5.2 *Il Territorio urbanizzato e gli Ambiti urbani minori. I Parchi urbani ad attuazione perequativa del Castello Normanno, del Canne, del Piazza e della Collina di Sambiase. Il Parco storico archeologico*

Il Territorio urbanizzato di Lamezia Terme, secondo la definizione che ne fa la Legge 19/2002, all'Art. 20, corrisponde agli ambiti già dotati di opere di urbanizzazione o investiti da strumenti urbanistici in corso di attuazione.

Nel territorio comunale esso corrisponde, in sostanza, all'intera espansione novecentesca, che ha interessato soprattutto i centri urbani maggiori di Nicastro, Sambiase e Sant'Eufemia/Marinella.

Sono le prime periferie, nell'immediato intorno dei centri storici, guidate in parte dai fattori di trasformazione indotti dalle realizzazioni ferroviarie e delle nuove stazioni ed, in successione, le seconde periferie scarsamente governate del secondo dopoguerra, fino all'onda di piena degli insediamenti abusivi degli anni 70-90, che hanno fatto perdere, a volte, la stessa riconoscibilità dei confini tra la città e la campagna.

Il Territorio urbanizzato comprende anche gli Ambiti urbani minori, corrispondenti all'intero sistema frazionale, collocato in prevalenza nell'area collinare e montana.

In termini dimensionali, nel numero degli abitanti insediati e nella consistenza edilizia degli aggregati urbani, il Territorio urbanizzato rappresenta la componente prevalente del sistema insediativo lametino.

Si tratta, anche, dell'ambito che presenta alcune fra le più marcate criticità dell'ambiente urbano: una perdita di riconoscibilità ed immagine; un crescente disordine insediativo, via via che ci si allontana dall'impianto storico della città; una ricorrente inadeguatezza delle reti di urbanizzazione e di servizio; un preoccupante scaldamento della qualità urbana e degli ambienti di vita.

Siamo di fronte, dunque, ad uno dei nodi cruciali da affrontare attraverso i nuovi strumenti e i diversi momenti della pianificazione strutturale.

A questo proposito il progetto del PSC si è venuto rapidamente orientando su due linee essenziali di lavoro.



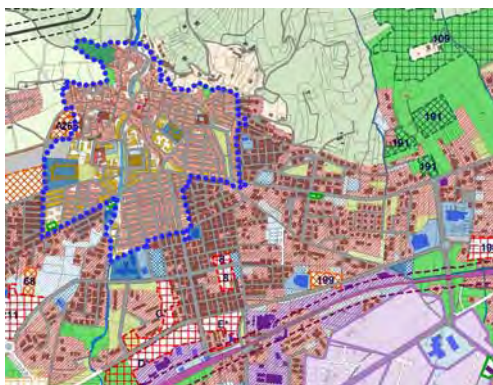
Da un lato, il Territorio urbanizzato, in conformità alle definizioni di legge, è stato fatto sostanzialmente corrispondere – salvo necessari circoscritti adeguamenti morfologici - con gli ambiti di previsione insediativa del PRG vigente, le Zone B e le Zone C, in particolare.



Il progetto di Piano evidenzia la straordinaria complessità del Territorio urbanizzato corrispondente alla prima e seconda periferia di Nicastro, verso la Piana

Sono le Zone di ristrutturazione, di completamente e di espansione in attuazione, le Zone produttive integrate, insieme alla rete dei servizi ricompresi nell'intera espansione urbana novecentesca.

Non si tratta di una rispondenza ricercata assiduamente, in senso stretto, per via amministrativa, anche per l'esigenza di tener conto dei caratteri più evidenti dell'espansione periferica, investita qui in larga misura anche da processi di abusivismo edilizio, tuttavia la scelta di impianto del progetto di PSC può essere fatta ragionevolmente corrispondere con tale individuazione, in piena rispondenza, peraltro, ai contenuti dell'Art. 20 della LR 19.



A Sambiase e Sant'Eufemia il Territorio urbanizzato si confronta con momenti di rilevante complessità morfologica e funzionale del sistema insediativo. In evidenza il ridimensionamento produttivo di Rotoli Ovest



Sono cioè ricomprese nel Territorio urbanizzato le Zone B e le Zone C del PRG vigente – in conformità sostanziale alle definizioni del DM 1444/68 – oltre ad una serie circoscritta di addizioni e frange, limitate ed adiacenti rispetto all’espansione periferica, che ne potevano opportunamente completare il disegno e la riconoscibilità.

Negli Ambiti urbani minori, il Territorio urbanizzato corrisponde, in linea generale, alle previsioni del PRG vigente, opportunamente integrate ed estese, tenuto conto dei fattori – non certo trascurabili - del rischio sismico e del rischio idraulico e di stabilità dei versanti, oltre che della presenza di aree boscate.

In secondo luogo, a tale primo ordine di scelte, e cioè un riferimento sostanziale al PRG vigente – tenuto conto anche degli ampi gradi di libertà resi disponibili dalla Legge regionale 19/2002 – si accompagna una seconda scelta determinante, altrettanto impegnativa, e cioè quella di procedere con il PSC per l’intero Territorio urbanizzato attraverso normative urbanistiche di diretta ed immediata efficacia o, in altre parole, attraverso un utilizzo sistematico del Permesso di costruire, già a partire dalle previsioni e dalle prescrizioni, cartografiche e normative, del PSC e del suo Regolamento Edilizio Urbanistico.

In definitiva, il progetto di PSC mostra di prendere atto della necessità di modificare profondamente il quadro attuativo, non sempre rispondente ed a volte inefficace, del PRG vigente, procedendo ad una serie di drastiche semplificazioni tecnico-amministrative.



A Marinella per la presenza del litorale, a San Pietro per la complessità infrastrutturale, il progetto del Territorio urbanizzato del PSC comporta un rilevante impegno



Ferma restando, a discrezione dei proprietari/operatori, la possibilità di procedere in una conferma delle strumentazioni attuative in essere (i Piani attuativi approvati e convenzionati), il PSC offre sistematicamente la possibilità alternativa di procedere attraverso Permesso di costruire, nel rispetto del nuovo disegno di piano, di indici di utilizzo più contenuti, e nel quadro di una sistematica applicazione di pratiche di perequazione urbanistica, capaci di assicurare processi di urbanizzazione ordinati e razionali e di assicurare adeguate dotazioni di servizio. Tutto ciò anche uscendo – come vedremo – dalle “trappole amministrative” dell’indennizzo dei vincoli e dell’esproprio a valori di mercato.

Si opera anche attraverso ampi momenti di liberalizzazione degli usi urbani.

Come già per le operazioni relative ai centri storici, tale impostazione è stata ampiamente delineata dalle Norme di indirizzo dello Schema delle scelte pianificatorie del Documento Preliminare del PSC.

L’Art. 14 delle Norme di indirizzo anticipa con chiarezza l’impostazione assunta, portata positivamente al confronto della Conferenza di pianificazione, dopo la Delibera di adozione del Consiglio Comunale.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione, o meglio nel Regolamento Edilizio Urbanistico del PSC, le possibilità e le modalità di intervento sul Territorio urbanizzato sono complessivamente ricomprese nel Capo 15 – Territorio urbanizzato – e nel Capo 18 – Ambiti urbani minori – a cui si devono intendere integrate, per gli specifici aspetti normativi/attuativi, le pratiche di perequazione urbanistica definite per l’intero impianto attuativo dei PSC all’Art. 16 e, più in generale, nei Capi 4 e 5 del RU.

Nel progetto del PSC, il Territorio urbanizzato comprende le Zone a prevalente destinazione residenziale (Art. 65), le Zone a prevalente destinazione produttiva (Art. 66), i Servizi e le Attrezzature (Art. 67), oltre ai due ambiti di forte rilievo urbanistico dell’Area Polifunzionale Integrata (API) e dell’Ex Zuccherificio di Sant’Eufemia (Art. 68).

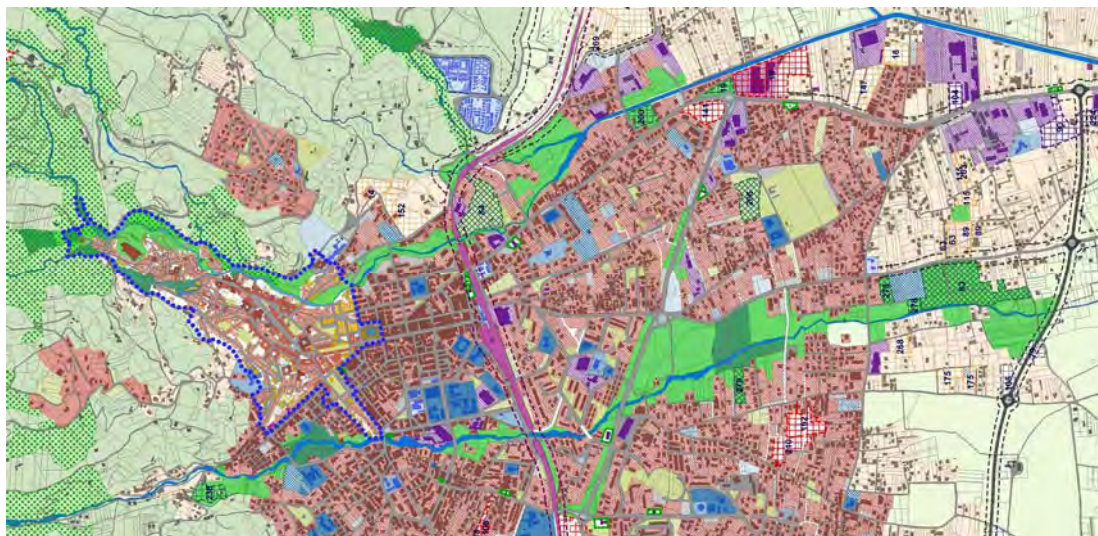
Sono di fatto ricomprese nel Territorio urbanizzato – assai opportunamente dal punto di vista delle esigenze della riqualificazione urbana – anche le previsioni, di carattere



strategico, dei Parchi urbani ad attuazione perequativa del Castello Normanno, dei Torrenti Canne e Piazza, della Collina di Sambiasi, che rappresentano un momento imprescindibile delle politiche urbane di riordino insediativo e di riqualificazione ambientale.

Insieme alla rete dei servizi sociali di previsione, si tratta di momenti essenziali per garantire un graduale ed effettivo miglioramento della qualità urbana, nei processi minuti di riqualificazione che il PSC intende attivare, in questi ambiti decisivi per le sorti della città.

I Parchi urbani del Castello Normanno e dei due torrenti possono svolgere un ruolo importante anche nelle politiche di valorizzazione del centro storico di Nicastro e degli stessi ambiti storici di matrice più antica di San Teodoro, di Santa Lucia e del Timpone, come si è già evidenziato.



I Parchi urbani ad attuazione perequativa del Castello Normanno e dei torrenti Piazza e Canne svolgono un ruolo rilevante per la tutela del centro storico di Nicastro e la riqualificazione del Territorio urbanizzato

Ad essi si affianca inoltre il progetto strategico del Parco storico archeologico dell'Abbazia Benedettina e del sito archeologico di Terina, anch'esso inserito nell'impianto attuativo delle procedure perequative, e concepito come una componente strutturale necessaria al rilancio di un turismo qualificato, capace di integrarsi alle prospettive delle attività termali del Bagni e delle attività balneari del sistema di Marinella.



Il Parco storico archeologico, ad attuazione perequativa, dell'Abbazia benedettina di Santa Maria di Sant'Eufemia e del sito di Terina svolge un ruolo strategico nel PSC, da molti e diversi punti vista

Il progetto urbano del PSC con la Tav. 1.2, individua, classifica e definisce le azioni di riordino del Territorio urbanizzato previste dalla pianificazione strutturale, mentre la Carta dei vincoli, Tav. 1.1, definisce le condizioni di tutela ambientale da rispettare sistematicamente, con particolare riferimento al rischio sismico ed al rischio idraulico e di stabilità dei versanti.

Di norma il Piano viene attivato attraverso interventi sostenuti da risorse private e di mercato.

Nei processi attuativi, l'Amministrazione si riserva tuttavia di operare, attraverso specifici ed appropriati strumenti attuativi, ed anche attraverso il previsto POT, nei casi di più marcata o insorgente criticità, ed anche nel caso di intervenuta disponibilità di risorse pubbliche a sostegno.

Nella prassi ordinaria di un'attuazione attivata direttamente attraverso Permesso di costruire, come già per i centri storici, la normativa del PSC utilizza ampiamente una griglia assai articolata di definizione degli interventi di recupero e di nuova costruzione, tesa ad assicurare le migliori condizioni di utilizzo e messa in valore del patrimo-

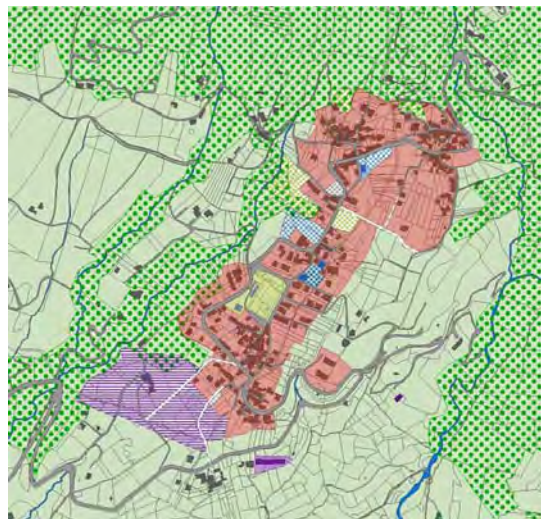
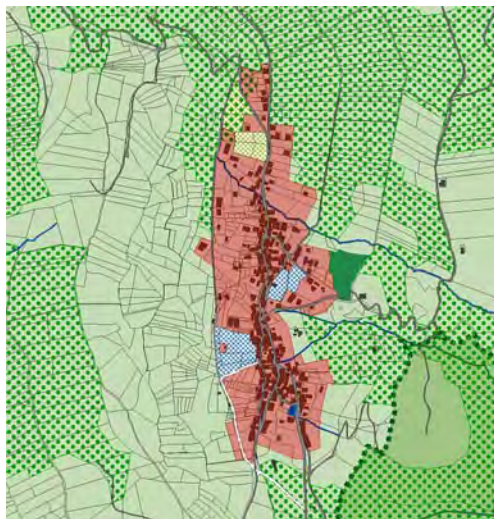


nio immobiliare esistente, ma anche della proprietà fondiaria, a sua volta spesso presente con una trama di media, piccola e piccolissima proprietà.

In generale, il Piano opera attraverso indici di utilizzazione dei suoli relativamente contenuti, ai fini di assicurare un pieno controllo dei fattori della qualità urbana, nelle Zone a prevalente destinazione residenziale, a prevalente destinazione produttiva e nelle Zone destinate a Servizi e Attrezzature; sottoponendo sistematicamente, queste ultime, per tutti i nuovi interventi, alle procedure di perequazione urbanistica previste dal Piano.

Infine, una quota non irrilevante del Territorio urbanizzato, è stata collocata entro le procedure di evidenza pubblica del secondo Bando promossa per l'approvazione del PSC, come riportato nel punto 6.7.

Ma, circa un'analisi del particolare impianto normativo del PSC, e dell'applicazione della manovra perequativa, si rimanda al successivo Capitolo 6.



Gli Ambiti urbani minori, esemplificati nei casi di Acquafredda e Fronti, parte del Territorio urbanizzato

5.3 Il Territorio urbanizzabile e le Funzioni di eccellenza urbana

Insieme ai centri storici ed al Territorio urbanizzato, il Territorio urbanizzabile rappresenta la terza componente strutturale nel progetto di riassetto dell'intero sistema insediativo lametino.



Se nel Territorio urbanizzato l'impianto del PSC, imperniato su interventi diretti e Permesso di costruire e su estese pratiche perequative, appare largamente innovativo, altrettanto si può riconoscere all'impostazione assunta per il Territorio urbanizzabile, dove i percorsi partecipativi, concertativi e di urbanistica negoziale, resi coerenti e finalizzati nell'architettura formativa ed attuativa del PSC assicurano, nello stesso tempo, ai processi di trasformazione urbana, trasparenza delle scelte e fattori di sostenibilità di mercato.

La Legge Regionale 19, all'Art. 20, riconosce giustamente un ruolo cruciale al Territorio urbanizzabile, collocandolo al centro delle tre componenti in cui va classificato l'intero sistema comunale, insieme al Territorio urbanizzato – corrispondente alla città consolidata – ed al Territorio agroforestale, corrispondente agli spazi aperti, non insediati, da riservare alle attività produttive del settore primario.

Sono, in sostanza, gli ambiti urbani più e meglio suscettibili di un ruolo strategico, da riservare alla trasformazione e allo sviluppo della città.

Nell'impianto del PSC di Lamezia Terme essi vengono a corrispondere a due fondamentali momenti dei nuovi scenari urbani, gli Ambiti del Territorio urbanizzabile – Ambiti urbani strategici di riqualificazione e di nuovo impianto, come definiti dalle Norme di indirizzo del Documento preliminare (Artt. 19 e 20) – riservati ad una crescita urbana selettiva, ricompresi dal PSC nel Capo 16 del Regolamento Edilizio Urbanistico, e gli Ambiti delle Funzioni di eccellenza urbana, ricompresi nel Capo 17 dello stesso REU, riservati appunto a quell'insieme di polarità che potranno trovare nel territorio lametino particolari opportunità e condizioni di sviluppo, anche affiancandosi ad importanti funzioni centrali preesistenti, come l'Aeroporto, la Stazione AC, le Terme, ed altre ancora.

Le Funzioni di eccellenza, come si diceva, sono richiamate nel Capo 17 del Regolamento Edilizio Urbanistico, ed a quel Capo si rimanda per una più precisa individuazione degli specifici orientamenti programmatici acquisiti con il PSC, per ogni singola funzione.

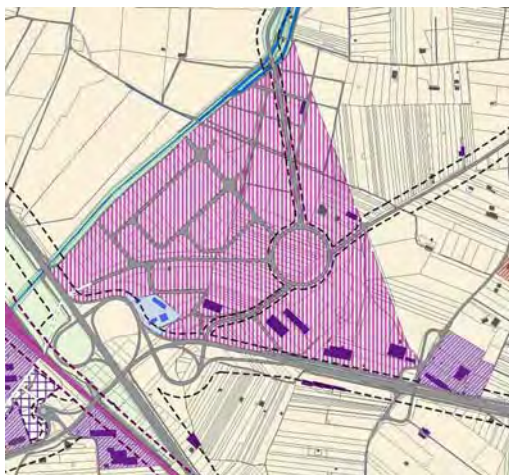
Le centralità e puntualità infrastrutturali, l'Aeroporto, la Stazione AC, la stessa ipote-



si, pur di difficile prospettiva, di portualità turistica, la fondamentale rete delle infrastrutture di cui la Città di Lamezia dispone, è invece riportata nel Capo 12 delle NTA, riservata appunto al Sistema infrastrutturale.

Il ruolo strategico di queste funzioni, esistenti e di nuova previsione, è già stato richiamato più volte.

Grande rilievo potranno assumere, in proposito, le funzioni logistiche, espositive e ricettive di Sant'Eufemia, in suoli strategici – pur ambientalmente sensibili – collocati tra Aeroporto e Stazione AC; le funzioni sportive, ricreative, ricettive della Cittadella dello Sport, nel nodo terminale della via del Progresso, sulla Strada dei Due Mari; le funzioni termali di nuovo impianto (Parco termale), previste nell'area di prima collina del Bagni, collocate strategicamente fra la città storica, il litorale di Marinella, l'Aeroporto e la Stazione AC; le funzioni produttive di Rotoli, opportunamente ridimensionate, da riservare alla piccola e media impresa e le nuove Funzioni produttive integrate previste sulla Via del Progresso, a Sambiasi Ovest ed a Sant'Eufemia, ed altre ancora, che il disegno del PSC, colloca al meglio nel quadro di un sistema insediativo definibile come di carattere “reticolare”, aperto anche alle possibili sollecitazioni della dimensione metropolitana della Città dei due Mari.

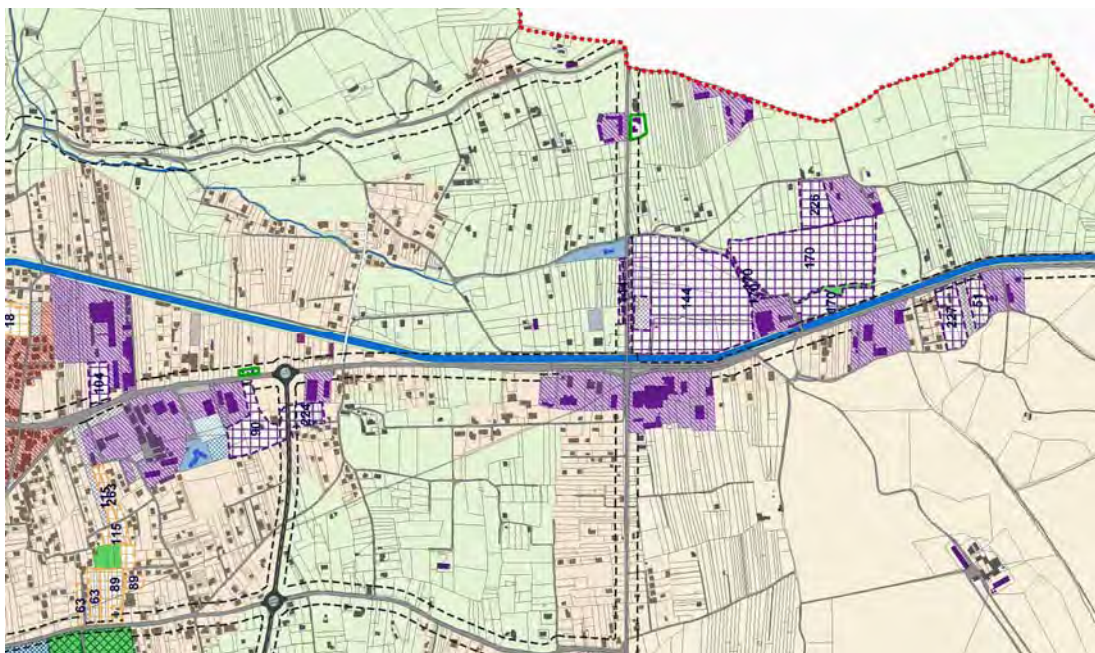


La polarità produttiva di Rotoli, opportunamente ridimensionata ed il progetto della Cittadella dello sport sono ricomprese fra le Funzioni di eccellenza urbana del modello insediativo reticolare

Per maggior chiarezza, il Capo 16 del REU comprende diverse fattispecie: gli Ambiti selezionati in fase di adozione, Art. 70; le Aree urbane strategiche di riqualificazione



e nuovo impianto, Art. 71; gli Ambiti del Territorio urbanizzabile a basso carico urbanistico, Art. 72; tutte categorie per la cui definizione si rimanda alle specifiche norme del REU.



La Via del Progresso, nella fascia di Levante, viene assumendo il carattere di asta di supporto di attività produttive integrate al sistema urbano

Su questo insieme di previsioni strategiche, il processo di formazione del PSC ha seguito forse il percorso più innovativo, passando anche attraverso una tappa intermedia di notevole impegno, rappresentata dal Documento Preliminare del PSC.

In quella sede il processo formativo provvedeva ad individuare i cosiddetti “Ambiti di selezione del Territorio urbanizzabile” (Art. 15 delle Norme di indirizzo).

Tali Ambiti, assai più ampi di quelli poi effettivamente selezionati, erano stati individuati, nella definizione di un primo schema di assetto, anche in parte attraverso i risultati di un primo Bando pubblico, di carattere aperto e partecipativo (il cosiddetto Bando degli interessi diffusi).

In seconda battuta, nella vera e propria fase formativa del progetto del PSC, un secondo Bando pubblico, più mirato, ha provveduto a selezionare le proposte, arrivando ad individuazioni più circoscritte e definite. Le procedure di evidenza pubblica attiva-



te con il secondo Bando erano a loro volta ampiamente anticipate nelle Norme di indirizzo e, come tali, sono state sottoposte esplicitamente al vaglio della Conferenza di pianificazione.

Questo passaggio conclusivo, si è poi completato con la definizione e l'acquisizione al PSC di Accordi preliminari con le proprietà interessate.

L'utilizzo dei Bandi ha consentito di sviluppare due iniziative di rilevante importanza, nel disegno e nell'economia complessiva della pianificazione strutturale.

Da un lato, sono state evidenziate quelle che possono essere considerate le propensioni di mercato espresse dal sistema della proprietà fondiaria, oltre che, in senso lato, dal tessuto imprenditoriale.

Dall'altro, si è trattato della costruzione di una rete di Accordi partecipativi preliminari di carattere volontario, mirato a sostenere la formazione di un volano di suoli resi disponibili per garantire e sostenere i percorsi perequativi di maggior impegno dell'intera struttura del PSC, ed in particolare quelli attivati attraverso il trasferimento di diritti edificatori.

La natura di tali Accordi è chiarita agli Artt. 7 e 63 delle NTA; non si tratta mai di procedure prescritte ed imposte unilateralmente dall'Amministrazione e dal PSC, ma piuttosto di un processo trasparente e ben costruito di partecipazione attiva e condivisione programmatica.

Infine, il tutto si è potuto sviluppare secondo percorsi di assoluta trasparenza, sottraendo quest'ultima fase formativa ai momenti discrezionali, o di negoziato implicito, propri ed attribuibili in maniera incontrovertibile alla tradizione urbanistica dei PRG.

Pertanto la logica del percorso seguito, tendente a ricomprendere nel PSC esclusivamente suoli inseriti in un quadro di Accordi preliminari condivisi, è l'unica che pare in grado di fornire adeguate garanzie sul versante attuativo, oltre che di tenuta amministrativa, come altre esperienze anche di grande rilievo, nei loro esiti alterni, bene insegnano.

Tale processo formativo, vale la pena di sottolinearlo ancora, è stato applicato tanto



agli Ambiti del Territorio urbanizzabile corrispondenti alle possibilità effettive dello sviluppo urbano, quanto alle Funzioni di eccellenza urbana, quanto infine agli ambiti più significativi del Territorio urbanizzato, consentendo all'Amministrazione momenti di governo e di partecipazione attiva su questioni cruciali dei processi di riassetto dell'intero sistema insediativo.

Ovviamente, il fine del Piano non si ritrova tanto nell'esigenza di ampliare astrattamente un demanio di proprietà pubblica dei suoli – se non nel caso dei servizi e delle attrezzature urbane meritevoli di essere rafforzate – quanto piuttosto nell'obiettivo di sostenere concretamente i processi attuativi, in particolare, gli stessi presupposti dell'intera manovra perequativa, posta a sostegno dei diversi percorsi previsti per l'attuazione. Si tratta in sostanza di passaggi cruciali per la vera e propria sostenibilità del PSC.

Si configura, in tal modo, un singolare e, forse, straordinario risultato del percorso seguito per la formazione del PSC: il Piano si attua secondo due modalità e due strumenti essenziali, come già si ricordava:

- il Permesso di costruire, nei centri storici, nel Territorio urbanizzato, negli Ambiti urbani minori, nel Territorio agroforestale;
- una appropriata strumentazione attuativa, tuttavia sempre e sistematicamente assistita da un insieme di Accordi preliminari, che ne garantiscono la sostenibilità e la scorrevolezza, in quanto gli stessi Accordi provvedono ad affrontare i nodi più complessi delle successive fasi attuative e dei relativi strumenti urbanistici.

L'impianto selettivo del Territorio urbanizzabile si sviluppa, nei luoghi così individuati per la crescita urbana di Nicastro, Sambiase e Sant'Eufemia/Marinella, e nei siti collocati nei nodi della rete insediativa che corrisponde al disegno dell'integrazione urbana nel sistema territoriale più ampio, secondo le linee individuate nelle premesse programmatiche, richiamate in precedenza.

Nei suoli ricompresi tra gli Ambiti selezionati, applicando le ordinarie procedure di perequazione urbanistica, sono state opportunamente collocate funzioni di servizio, con il fine di pervenire a forme di disegno urbano dotate di adeguati livelli di efficacia



ed economicità; oltre che sostenute da procedure attuative in grado di integrarsi ai più ampi processi di urbanizzazione.

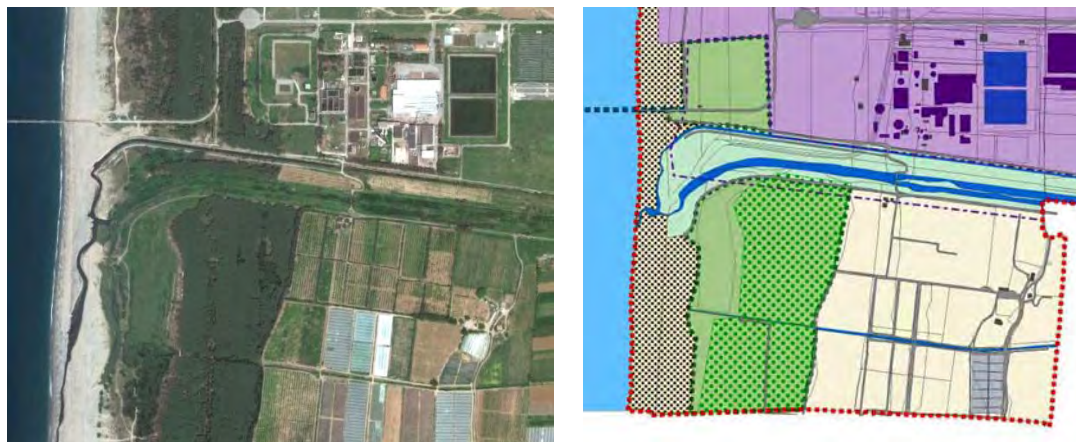
Per gli Insediamenti diffusi – corrispondenti se pur in prevalenza agli Insediamenti abusivi previsti dall’Art. 20 della LR 19/2002 – il PSC prevede all’Art. 73 del Capo 16 del REU un impianto normativo tendente a tutelare il sistema proprietario coinvolto suo malgrado entro processi di urbanizzazione impropri, informali, e non governati – sostanzialmente e fortemente abusivi – selezionando i lotti interclusi ai fini di un possibile utilizzo. Fermo restando che nella loro generalità gli Insediamenti diffusi sono ambiti classificati come inedificabili, si tratta di una norma che vuole evidentemente tener conto dell’atteggiamento lineare assunto da parte di quelle proprietà che non si sono lasciate travolgere dall’onda di piena dell’abusivismo.

Ferma restando un’ampia e diretta possibilità di intervento su ogni singolo fabbricato esistente per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, sugli insediamenti abusivi, condonati e non, naturalmente l’Amministrazione si riserva di procedere, infine, attraverso gli specifici Programmi di recupero previsti dall’Art. 36 della LR 19/2002, qualora ne possano maturare le condizioni utili.

I Parchi naturali del litorale, dell’Angitola, del Mitoio e dei Giardini Comuni fanno parte organicamente del modello insediativo reticolare proposto dal Piano Strutturale Comunale per il territorio lametino



Il Parco naturale del litorale rappresenta una straordinaria opportunità per un turismo di qualità



Il Parco naturale delle Dune dell'Angitola classificato come Sito di Importanza Comunitaria - SIC

5.4 Le Zone agroforestali

Ci si è già soffermati, in più occasioni, sui valori del territorio agricolo e forestale lametino; sulla sorprendente varietà di temi che esso è capace di proporre; sui valori straordinari del paesaggio agrario ed insieme sulle sue luci e sulle sue ombre, che evidenziano anche momenti vistosi di degrado e di consumo del territorio (vedi gli Insediamenti diffusi); sul carattere di risorsa produttiva irrinunciabile che tale territorio rende ancora largamente disponibile, pur subendo le ricorrenti criticità del settore primario, nel quadro più ampio dell'economia di mercato.

Insieme con il Territorio urbanizzato (ed i centri storici ad esso ricondotti) ed il Territorio urbanizzabile, le Zone agroforestali costituiscono la terza componente strutturale individuata come essenziale dalla legislazione urbanistica regionale, all'Art. 20 della LR 19/2002.

Nel territorio di Lamezia Terme il PSC individua tre zone agroforestali di carattere fondamentale:

- la Zona agricola della Piana;
- la Zona agroforestale di media ed alta collina;



- la Zona agricola periurbana.

Sono inoltre ricomprese nella Zona agroforestale – oltre che nel Territorio urbanizzabile – gli Insediamenti diffusi, che vengono a corrispondere in larga parte agli insediamenti abusivi.

La Zona agricola della Piana – individuata nella Tav. 1.2 – a sua volta, si articola in sottozone caratterizzate per produzioni agricole specializzate nelle colture tipiche della vite, dell'olivo e degli agrumi, a cui la normativa del PSC, riportata nel Capo 20 del REU, non riconosce tuttavia caratteri tali da condurre a prescrizioni parametriche di carattere specifico.



La Zona agricola della Piana conserva rilevanti potenzialità produttive e aziendali

La Zona agroforestale della media ed alta collina investe un'ampia parte del territorio comunale, al di sopra della fascia pedemontana che ospita gran parte del sistema insediativo.

In quegli ambienti, la dotazione di risorse forestali, ancorché non sempre conservate al meglio, appare ancora cospicua e di sicuro significato.

La Zona agricola periurbana investe ambiti ravvicinati al sistema urbano, tendendo non di rado a sovrapporsi al Territorio urbanizzabile.



La Zona agroforestale di media e alta collina rappresenta un ambiente produttivo di forte peculiarità

Essa è destinata ad ospitare attività agricole e colture soprattutto ortive di carattere minore, riservate in parte anche all'autoconsumo.



La Zona agricola periurbana si intreccia con la complessità insediativa dell'espansione urbana periferica

La Relazione agronomica ricompresa nel Quadro conoscitivo provvede ad analizzare con cura i caratteri generali del sistema agroforestale lametino, l'articolazione del paesaggio agrario nelle Unità di paesaggio, la composizione della struttura poderali/aziendale del settore agricolo.



La normativa del REU (Capo 20) si sviluppa nel pieno rispetto delle normative regionali vigenti, operando in particolare per garantire le migliori condizioni di utilizzo del patrimonio edilizio esistente, con particolare riguardo alle ampie porzioni del territorio agroforestale rapportate ad una estesa vincolistica ambientale. In rapporto a tale vincolistica, ancora una volta, il Piano opera per una piena salvaguardia delle risorse produttive ed anche delle risorse immobiliari delle aziende agricole.

5.5 *La rete dei servizi e delle attrezzature urbane*

Nel progetto del PSC la rete dei servizi di quartiere e delle attrezzature esistenti trova ragioni di conferma, qualificazione e sviluppo.

I servizi classificabili come standard urbanistici, a norma di legge (il DM 1444/68, confermato dall'Art. 53 della LR 19/2002) riportati nella Tav. 1.2 del PSC, presentano oggi dotazioni non trascurabili, stimate in sede di Quadro conoscitivo e nei successivi aggiornamenti, nell'ordine di uno standard urbanistico attestato sulla soglia dei 20 mq/Ab.

Naturalmente il Piano provvede a programmare una qualificazione ed uno sviluppo del sistema dei servizi, ipotizzando uno standard di progetto non inferiore a 35 mq/Ab., operando fra il Territorio urbanizzato ed il Territorio urbanizzabile, al cui interno si articola in gran parte la rete degli stessi servizi e delle attrezzature di nuova previsione.

Gli abitanti assunti a riferimento sono gli abitanti convenzionali, corrispondenti ad un valore di 30 mq di Su.

Se si considera che gli abitanti effettivi a Lamezia Terme (come altrove) corrispondono di fatto a non meno di 40/45 mq di Su, tenuto conto che la Su del PSC viene definita come Superficie utile lorda, gli standard urbanistici effettivi risultano in realtà da incrementare in misura pari a non meno del 20%.

Ciò significherebbe una dotazione corrispondente, in sostanza, ad uno standard di progetto non inferiore a 35 mq/Ab.



Il PSC opera, poi, per una necessaria qualificazione/integrazione delle reti, con la previsione di uno specifico strumento di lavoro quale il “Piano dei servizi” - concepito come uno strumento parallelo al POT - introdotto agli Artt. 22 e 51 del REU, da mirare soprattutto sulla ricerca delle economie di scala necessarie a garantire la sostenibilità delle reti, sempre meno facile da raggiungere, nell’attuale difficile ciclo della spesa pubblica. Tale strumento dovrebbe consentire di operare, in fase attuativa, per una graduale qualificazione delle reti, individuando dunque specifici criteri di efficienza e sostenibilità dell’intero sistema.

A tal fine il Piano non esclude forme innovative di attuazione, uso e gestione della rete, anche ai fini delle esigenze richiamate di sostenibilità economico/amministrativa, tanto più nell’attuale prolungata e difficile congiuntura di restrizione della finanza pubblica.

Ancor più significativa appare, tuttavia, la strumentazione attuativa di carattere perequativo applicata all’intero PSC, a partire appunto dalle nuove dotazioni dei Servizi di quartiere, ma estesa anche ai Parchi urbani ed alle Attrezzature urbane.

Rimandando agli Articoli del REU relativi alla manovra perequativa (Capo 4, Capo 13, Art. 67, Art. 69) per un’analisi tecnicamente approfondita, in sintesi la manovra perequativa si attua per due fondamentali modalità, rispettivamente sul Territorio urbanizzato e sul Territorio urbanizzabile.

Nel Territorio urbanizzato, i Servizi di nuova previsione sono acquisiti alla proprietà comunale, attraverso diverse possibili forme, mediante un sistema di indennizzi che comportano una corrispondente capacità in diritti edificatori riconosciuta sistematicamente al sistema proprietario.

Nel Territorio urbanizzabile gli Accordi preliminari di pianificazione di carattere volontario garantiscono al Comune una dotazione di suoli da riservare all’Edilizia sociale ed al trasferimento di diritti edificatori, oltre che a servizi ed attrezzature, operando nella logica degli “standard a distanza”, garantendo un “volano” di risorse fondiarie da utilizzare programmaticamente a tale scopo.

Ciò potrà consentire operazioni di più ampio respiro, come ad esempio nel caso dei



Parchi urbani ad attuazione perequativa, di cui già si diceva a proposito del Territorio urbanizzato e del Territorio urbanizzabile, i cui suoli vengono acquisiti gratuitamente alla proprietà comunale, a fronte di corrispettivi misurabili in diritti edificatori trasferiti.

Gli ambiti selezionati e sottoposti ad accordo nel Territorio urbanizzabile sono destinati ad ospitare, in forme garantite dal Comune, tali diritti edificatori.

Ma per un approfondimento dei caratteri salienti della complessiva manovra perequativa si rimanda al successivo Capitolo 6.

Per la rete delle attrezzature urbane si opera in modo non dissimile, rispetto alle reti dei servizi, tenuto opportunamente conto che, in questo secondo caso, il confine tra funzioni di carattere pubblico e privato diventa assai meno definito, ed il Piano incoraggia la presenza anche di soggetti e risorse di mercato, in fase realizzativa e attuativa.

Il PSC provvede infine a confermare e tutelare effettivamente in varie forme la grande attrezzatura rappresentata dall'Ospedale civile, garantendone appropriate possibilità di adeguamento, qualificazione e sviluppo, grazie ad un possibile ampliamento del comparto esistente, ancora in un quadro di applicazione di pratiche perequative mirate. Il richiamato Piano dei servizi potrà trovare applicazione anche relativamente alla qualificazione della rete delle Attrezzature urbane o a parte di esse.



L'Ospedale civile ed il Polo scolastico di Nicastro rappresentano riferimenti strutturali del Piano dei servizi



6 L'impianto normativo del PSC. Efficacia nel governo del territorio

6.1 *L'architettura attuativa della pianificazione strutturale*

Il processo di piano che il PSC intende attivare si configura come una serie coordinata e coerente di azioni ed una successione integrata di attività per il governo del territorio.

L'architettura normativa che viene proposta presenta un'ampiezza rilevante – una vera e propria latitudine amministrativa – rispetto agli impianti normativi più tradizionali; essa si estende da un fitto reticolo di norme direttamente efficaci, di immediata applicazione, attraverso Permesso di costruire (o DIA/SCIA), ad un sistema di Accordi (Accordi di programma, Accordi ai sensi della L. 241/90, Accordi preliminari sotto forma di Atti Unilaterali d'Obbligo) acquisiti in fase formativa del PSC – già ricompresi nel progetto al momento della sua adozione – fino ad una serie di vere e proprie norme e premialità, mirate a sostenere e qualificare le fasi attuative, dalla pianificazione operativa agli strumenti urbanistici particolareggiati, fino alle azioni di terzi soggetti – pubblici e privati – presenti a vario titolo nel processo di attuazione del Piano.

E' un'architettura che ricomprende anche linee e indirizzi per un utilizzo coordinato all'impianto pianificatorio del PSC di una serie di azioni, progetti, studi di fattibilità, tecniche di finanza di progetto, concepiti come momenti di sostegno articolato al processo di piano; vere e proprie “variabili attuative”, queste ultime, collocate entro un sistema aperto a molteplici, possibili iniziative ed a diversi contributi.

Dunque il PSC della Città di Lamezia Terme vuole essere uno strumento di governo del territorio, aperto e ricco di possibilità.

Il carattere del PSC come strumento di governo del territorio si definisce organicamente, innanzitutto attraverso una manovra di perequazione urbanistica e di premialità immobiliare mirata, che attraversa in modo pervasivo l'intero apparato normativo del Piano, dai piccoli ai grandi interventi, garantendone la sostenibilità di insieme; so-



stenibilità amministrativa, economica e di mercato, nelle forme che i futuri scenari renderanno effettivamente possibili, nelle condizioni date, anche entro quadri prevedibili di relativa precarietà.

L'impianto della pianificazione strutturale che viene proposto si articola in tre momenti fondamentali, concepiti attraverso una combinazione coordinata di ruoli e di compiti, quali risultano il Regolamento Edilizio ed Urbanistico, REU, la Carta dei vincoli, Tav. 1.1, ed il Progetto Urbano, Tav. 1.2.

Il processo di piano passa sempre, inevitabilmente, attraverso un'opportuna lettura combinata dei tre momenti ricordati, che si sovrappongono in modo coerente e coordinato in un quadro unitario di finalizzazione dell'intero percorso.

Naturalmente è – e deve essere – un percorso aperto, anche se non esente da incognite derivanti dalle gravi incertezze dell'attuale ciclo economico, da cui il PSC non può mai certamente prescindere.

Non esiste alcuna autonomia di ognuna delle tre componenti del Piano, ed una lettura separata potrebbe condurre ad interpretazioni fuorvianti.

Si tratta tuttavia di un impianto solo apparentemente complesso, una volta che se ne conoscano e se ne sappiamo padroneggiare – da parte degli Uffici e del mondo professionale – le relazioni interne.

Di più, esso mira ad una forte semplificazione di pratiche di governo del territorio che devono ogni giorno e da ogni punto di vista confrontarsi con un autentico groviglio di normative generali e particolari, sovraordinate e di settore, che parrebbero quasi venire a configurarsi come un autentico rompicapo non solo per i cittadini, ma anche per gli operatori del settore, su un duplice versante, professionale e imprenditoriale, che risulta sempre di notevole impegno.

Ma analoghe criticità, anche di diverso ordine, valgono per l'apparato amministrativo, impegnato per l'attuazione del PSC, i cui livelli di responsabilizzazione appaiono ogni giorno crescenti, dopo l'istituzione del RUP del 1990, fino al punto da assistere quotidianamente ad una preoccupante ed impropria estensione del contenzioso e dei



momenti più direttamente propri della giustizia civile e penale, e non solo amministrativa, in rapporto alla responsabilità dirigenziale del settore pubblico.

In questo quadro critico, il PSC – ed in particolare il REU – si propone, o almeno questo è l'obiettivo, come momento di relativa semplificazione/unificazione delle procedure attuative.

Anche l'apparato cartografico del Piano si muove con la stessa logica: il disegno del Piano è costruito in ambiente GIS, su supporto cartografico di matrice catastale – aggiornato ovunque possibile, e non senza difficoltà tecniche, per via empirica – con il fine di rendere più chiaro e semplice il rapporto fra Amministrazione e sistema della proprietà fondiaria e immobiliare.

L'apparato normativo del Piano, peraltro, si muove costantemente nella logica di un perfezionamento sistematico e fisiologico dei riferimenti cartografici e documentari, fino ad arrivare a prevedere un'organica messa a punto del proprio intero sistema attuativo dopo alcuni anni di sperimentazione gestionale, a far tempo dall'adozione del REU.

Nel medesimo quadro, tendono ad operare anche i riferimenti ai momenti critici, già richiamati, derivanti dal quadro legislativo urbanistico nazionale, con soluzioni organiche proposte e offerte dal PSC a problemi quali l'indennizzo dei vincoli preordinati all'esproprio – con una applicazione di pratiche perequative capaci di risolvere “in automatico” il problema della indennizzabilità dei vincoli e di ridurre al minimo, a casi eccezionali, la necessità di procedere per esproprio di suoli – ed anche con una marcata attenzione portata sui temi della fiscalità immobiliare di scala locale e su un loro rigoroso contenimento o meglio forse una gradualità di applicazione, con particolare riguardo ai casi di una edificabilità non operante in tempi prevedibili o comunque differita nel tempo.

Questo insieme di orientamenti, indirizzi e disposizioni è contenuti nei Titoli I e II del Regolamento Edilizio Urbanistico a cui si rimanda, anche al di là delle specifiche definizioni di dettaglio richiamate in sintesi nei punti successivi.



6.2 *L'unitarietà dei processi di amministrazione dell'urbanistica*

La semplificazione e soprattutto la riconduzione a momenti di unificazione dei processi di governo del territorio è evidenziata in molte diverse componenti dell'apparato normativo e cartografico del PSC.

A livello cartografico, la Carta dei vincoli, ripropone gran parte della estesa vincolistica derivante al territorio comunale tanto da leggi e normative di settore, quanto dalla pianificazione sovraordinata, Esso ripropone anche la vincolistica, più misurata ed attenta, derivante dalla stessa impostazione del PSC e dalle analisi del Quadro conoscitivo, soprattutto in campo geomorfologico e agronomico.

Naturalmente il sistema della vincolistica riportato nella Tav. 1.1 si sovrappone alle previsioni del PSC, come definite dalla Tav. 1.2, che rappresenta il Progetto urbano del PSC.

Le due diverse normative – di tutela e sviluppo, si potrebbe dire – si sovrappongono in forme non contraddittorie e comportano una lettura unitaria delle rispettive previsioni/prescrizioni.

Ad esempio, il REU propone una salvaguardia minuziosa, mirata su sistemi di premialità immobiliare, delle risorse rappresentate dall'intero patrimonio edilizio esistente, sottoposto in gran parte ad una complessa e molteplice vincolistica di carattere ambientale.

Per la verità lo stesso REU opera per la salvaguardia del patrimonio esistente nel quadro più ampio dell'intero disegno del PSC, anche negli ambiti non sottoposti a vincoli, collocando in forme ricorrenti lo stato di diritto in cui si trova inserito il sistema immobiliare diffuso entro una pluralità di possibili prospettive ed opzioni, da parte del soggetto proprietario/operatore. Il Piano, in sostanza, consente in larga misura ai soggetti coinvolti di poter valutare le migliori condizioni di messa in valore e di miglior utilizzo delle proprie risorse immobiliari.

Tutto questo opera, dunque, per l'intero territorio comunale, dentro e fuori dal sistema dei vincoli, con particolare riguardo ai fabbricati esistenti. Negli ambiti vincolati ne



deriva comunque una possibilità aperta di messa in valore delle risorse immobiliari esistenti.

Un secondo passaggio cruciale ai fini di garantire modalità unitarie e semplificate di governo del territorio deriva dalla scelta di ridurre drasticamente a pochi tipi essenziali la casistica dei modi d'uso ed, in particolare, la casistica degli indici di utilizzazione dei suoli.

Viene previsto un unico indice per tutto il Territorio urbanizzato, articolato solo, rispettivamente, nelle destinazioni residenziali ed in quelle produttive; un solo indice per le destinazioni di servizio; una casistica assai limitata di indici di utilizzazione per le diverse fattispecie in cui il PSC articola il Territorio urbanizzabile.

La stessa manovra perequativa che attraversa l'intero progetto del PSC si organizza entro un quadro limitato di definizione parametrica dei diritti edificatori.

Diverso è il caso, sostanzialmente, degli ambiti sottoposti agli Accordi preliminari di pianificazione, che a volte possono giustamente assumere caratteri del tutto peculiari a seconda delle condizioni soggettive e particolari di ogni singolo ambito, pur agendo pur sempre il PSC entro logiche relativamente unitarie ed entro tendenze di semplificazione.

Come si diceva, a ciò si accompagna nella medesima logica, un'utilizzazione assolutamente sobria ed essenziale di parametri urbanistici ed edilizi.

Nell'intero PSC, in sostanza, si opera in ogni zona urbanistica nel rispetto di due soli riferimenti parametrici essenziali, rappresentati dagli Indici di utilizzazione, sempre computati a Superficie utile, e dal parametro della Visuale libera, a partire da un'appropriata definizione della Su, con ciò consentendo ampi gradi di libertà alle più opportune scelte progettuali, in un quadro che vuole ed intende garantire rigorose e ben misurate condizioni effettive di utilizzo dei suoli.

Più in generale, l'intero quadro parametrico di riferimento punta all'essenziale, come ben evidenziato nel Titolo II del Regolamento Edilizio Urbanistico. Anche questi ultimi possono rappresentare momenti e passaggi cruciali lungo la difficile strada della



semplificazione amministrativa e gestionale dell'intero apparato urbanistico comunale.

Nel complesso, infine, la normativa del Regolamento Edilizio Urbanistico, circa il governo degli usi urbani, tende ad operare in modo aperto ed integrato, privilegiando logiche di mixité, puntando esclusivamente al controllo delle funzioni incompatibili e ad elevato carico urbanistico.

6.3 La semplificazione gestionale del processo di piano, tra Permesso di costruire e utilizzo di Accordi preliminari

La linea di lavoro della semplificazione gestionale ed attuativa è già stata introdotta a proposito delle ragioni di unitarietà dell'impianto pianificatorio dell'intera strumentazione normativa e cartografica del PSC.

L'utilizzo di un limitato numero di zone – e, conseguentemente degli ATU, per rifarsi agli indirizzi delle normative regionali – come anche di una limitata casistica di indici e parametri urbanistici ed edilizi, dovrebbe già di per sé garantire lo sviluppo effettivo di pratiche progettuali e gestionali sufficientemente scorrevoli; senza dimenticare i benefici che la cartografia del Piano, costruita su formato catastale in ambiente GIS, può assicurare, anche attraverso un utilizzo intelligente del Data Base di riferimento, con particolare riguardo alla documentazione degli stati di fatto ed, in particolare, alle certificazioni urbanistiche.

Ma altrettanto semplice potrà risultare l'architettura di insieme delle autorizzazioni necessarie ad un attuazione ben governata del processo di piano.

Se si escludono dal ragionamento le procedure asseverative più semplici – basate essenzialmente sull'autocertificazione, come le cosiddette DIA/SCIA – peraltro sempre più intrecciate con provvedimenti legislativi indotti da azioni che puntano a governare il settore dal centro, la casistica attuativa del PSC si può ricondurre a due momenti essenziali, come è stato già sottolineato in diverse occasioni.

Da un lato si procede attraverso Permesso di costruire su Unità fondiaria, in porzioni



assai estese della città, come i Centri storici, il Territorio urbanizzato, gli Ambiti urbani minori, gli Ambiti del territorio agroforestale.

Si tratta della più parte del sistema urbano lametino, capace di interessare molte migliaia, o forse decine di migliaia di unità fondiari e immobiliari.

Dall'altro si procede per Accordi, sotto forma di Accordi di programma, Accordi preliminari con i privati (legge 241/90) o Accordi acquisiti attraverso Atto unilaterale d'obbligo, nel quadro dell'intero Territorio urbanizzabile e delle Funzioni di eccellenza urbana, oltre che in parti rilevanti del Territorio urbanizzato

In questo caso il PSC investe non pochi ambiti proprietari di piccola, media ed anche grande dimensione fondiaria – ben oltre 100 casi – in particolare quando i siti corrispondenti paiono esprimere possibilità di un ruolo strategico nei nuovi assetti di piano.

In tutti questi casi il PSC in sostanza anticipa le condizioni di attuabilità/sostenibilità dei programmi, prefigurando una serie di cornici programmatiche e contrattuali essenziali per rendere efficaci e scorrevoli tutti i successivi momenti della pianificazione attuativa, e cioè gli strumenti destinati ad organizzare i programmi urbani complessi che investiranno questa seconda componente strutturale del Piano.

Si tratta, sempre, di Accordi preliminari di pianificazione di carattere partecipativo e volontario, non imposti dall'alto secondo logiche di taglio dirigistico, garantiti dal carattere di evidenza pubblica assicurato dai due Bandi utilizzati; e tale condizione preliminare pare in grado di garantire pienamente, quanto meno sul versante del contenzioso pubblico/privato, riscontrato in molteplici esperienze in cui gli Accordi – ed in particolare Accordi perequativi e per il trasferimento di diritti edificatori – derivavano da un impianto prescrittivo, imposto dalla pianificazione comunale.

Esiste un solo terzo caso contemplato dal PSC – oltre a Permesso di costruire e Accordi preliminari – e si tratta delle situazioni che pur ricomprese negli ambiti sottoposti a Bandi – ed in particolare il secondo dei due, quello attivato nella fase formativa del PSC – non hanno ottenuto alcuna risposta da parte del sistema proprietario.



Come si ricordava in precedenza, il disegno del PSC, in particolare quando si tratta di suoli interclusi, si orienta verso la previsione di usi di servizio, da attivare attraverso le ordinarie procedure di perequazione urbanistica, anche con il fine di ricercare – evitando qualsiasi “ingessatura” – soluzioni appropriate in due successivi importanti momenti della pianificazione, quali la fase delle Osservazioni al Piano – a cui la Legge regionale 19/2002 consente di attribuire esplicitamente il carattere di proposta (Art. 27) – ed anche la fase della pianificazione operativa temporale. Quest’ultima, nell’impianto pianificatorio del PSC, assume il carattere di vera e propria terza fase del processo complessivo di pianificazione, dopo il Documento preliminare ed il vero e proprio progetto del PSC.

Anche in questo ultimo caso l’obiettivo è quello di raggiungere un buon livello di flessibilità attuativa, in un quadro dotato di ampie garanzie ed autentiche opportunità.

Nel caso degli Ambiti perequati e quindi, in sostanza, ad edificabilità differita, infine, il PSC punta ad attivare, nei limiti di legge, quei particolari meccanismi di garanzia che tendano a rendere più equo il sistema della fiscalità immobiliare di carattere locale, così come avviene per altre più articolate casistiche, legate alla manovra perequativa mirata a sostenere l’intero PSC, anche al fine di non comprometterne l’efficacia e la sostenibilità di mercato.

6.4 Manovra perequativa e premialità immobiliare. Equità, efficacia, sostenibilità

Nell’analizzare l’impianto del Piano, le sue componenti, il suo processo formativo, ed anche le sue motivazioni, la Relazione illustrativa del PSC si sofferma più volte su alcuni caratteri della manovra perequativa, delle pratiche compensative, del trasferimento di diritti edificatori, delle condizioni di premialità immobiliare proposte.

In effetti non può essere diversamente, dal momento che il PSC di Lamezia Terme vede la propria struttura attraversata per intero, in modo che potrebbe essere definito pervasivo, da una cultura di piano di tale natura.

Non è forse ritrovabile nell’esperienza urbanistica italiana un esempio di applicazione



così estesa, diversificata ed articolata di pratiche, in senso lato, definibili di perequazione urbanistica.

Ed in effetti il PSC mostra di voler raccogliere un'ampia pluralità di casi e di esperienze, già sperimentati altrove, ma mai forse in modo così impegnativo, mirato e pervasivo, applicato in sostanza all'intero impianto della pianificazione strutturale.

Rimandando per i risvolti tecnici all'impostazione normativa ed alle modalità effettive riportate nel Regolamento Edilizio Urbanistico, tanto nelle parti di inquadramento generale quanto nei casi di specifica applicazione, può essere utile sviluppare alcune considerazioni conclusive di sintesi sul valore e sullo spessore dei percorsi perequativi acquisiti nel processo formativo, e sui modi di una loro applicazione, nelle fasi attuative.

I valori da sottolineare particolarmente in linea di principio appaiono sostanzialmente di tre ordini: l'equità, l'efficacia, e la sostenibilità, in un quadro di pianificazione portato ad escludere, per quanto possibile, qualsiasi impostazione di carattere dirigistico così come qualsiasi interpretazione "fiscale" e "monetaria" delle pratiche perequative.

Non solo nel caso degli Accordi preliminari di carattere partecipativo e volontario, previsti per il Territorio urbanizzabile e le Funzioni di eccellenza urbana, ma anche in tutti gli altri casi assai diffusi, che riguardano gli ambiti dell'intera rete dei Servizi di quartiere ad attuazione diretta del Territorio urbanizzato, nulla si può riconoscere come imposto al sistema delle proprietà fondiarie.

Al contrario, la proprietà è messa sempre in grado di non procedere – fermo restando che il vincolo preordinato all'esproprio rimane implicitamente indennizzato anche a medio termine – ma alle proprietà stesse è offerta sempre una pluralità di opzioni, come, rispettivamente, poter combinare, trasferire, alienare il quadro dei diritti edificatori riconosciuti a corrispettivo della cessione dei suoli, o di parte di essi, all'Amministrazione.

Acquisito questo percorso essenziale, quanto al tema delicatissimo e cruciale dell'equità del processo di piano, è bene ricordare che, innanzitutto, è la stessa Legge Regionale 19, all'Art. 54, a richiamare fra le condizioni necessarie per l'utilizzo di



pratiche perequative il perseguimento di un’“ equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali”; mentre le recenti innovazioni in materia di trasferibilità dei diritti edificatori (Legge 106/2011) garantiscono un elevato grado di legittimità all’intero quadro qui considerato.

Ma, nella pianificazione urbana, il tema dell’equità, non appare certo come un tema da intendersi in astratto, quanto piuttosto nel quadro straordinariamente variegato e di lontanissima tradizione storica di un sistema come quello della proprietà fondiaria, non separabile dalle vicende immobiliari dello stesso formarsi della nostra civiltà urbana, attraversato dalle infinite “iniquità” proprie della fattualità dei processi storici reali, tanto più quando essa investe questioni cruciali come quella della proprietà fondiaria.

Si tratta piuttosto di perseguire ragionati obiettivi tendenti a garantire gradi e livelli sostanziali di equità, o meglio obiettivi capaci di rendere chiara la direzione di marcia, in tal senso, del processo di piano.

In sostanza il Piano non “intende regalare nulla a nessuno” ma piuttosto chiamare – o meglio sollecitare, nel caso dei Bandi pubblici – l’intero sistema proprietario a fornire un proprio contributo partecipativo, non solo per l’attuazione ma ancor prima per le stesse fasi di formazione del Piano. E tutto ciò è stato ben compreso dalla comunità lametina.

Di conseguenza, pur nel quadro di un progetto urbano che andava gradualmente delineandosi, a partire dal Documento Preliminare del PSC, sono gli effettivi risultati dei Bandi ad aver condizionato in certa misura il disegno più di dettaglio, se non il progetto urbano, del Piano Strutturale di Lamezia Terme.

Naturalmente, ed è ovvio, si tratta di una partecipazione perequativa di carattere “progettuale”, cioè da parte del sistema proprietario a diverso titolo effettivamente coinvolto nel disegno di trasformazione della città, e non – come sempre qualcuno ipotizza astrattamente – di un sistema fiscale, una sorta di politica dei redditi applicata ai suoli, estesa orizzontalmente all’intera struttura proprietaria presente nell’universo



del territorio comunale. Al di là dei reali effetti pratici, del tutto problematici, ne risulterebbe un'operazione non solo sostanzialmente inefficace, ma anche irrilevante nella distribuzione/acquisizione di risorse, disperse entro una piattaforma troppo estesa, per risultare incisiva.

Ed inoltre, non si può onestamente dimenticare che, anche solo nelle sue pieghe nascoste o nei suoi effetti indiretti o trasversali, ed ancor prima nei suoi gradi inevitabili di "sommarietà", il processo di piano produce sempre, inevitabilmente, talune conseguenze classificabili come da collocare sul versante dell'iniquità e dell'ingiustizia o, almeno, che come tali vengano lette da un corpo sociale, sottoposto a ricorrenti e pesanti delusioni in campo urbanistico, da parte della Pubblica Amministrazione e, più in generale, dello Stato; a maggior ragione nella fase più recente, che ha visto, in generale, una marcata accentuazione del peso della fiscalità immobiliare.

Quel che conta, in definitiva, sono le linee di tendenza, i tratti complessivi del processo, la loro natura effettiva di insieme, senza mai dimenticare il peso della loro percezione da parte del corpo sociale.

D'altra parte, come già si ricordava, il PSC di Lamezia Terme non assume mai, né intende farlo in alcun modo, caratteri di fiscalità impropria. Al contrario, ovunque possibile il Regolamento Edilizio Urbanistico tende ad affermare che il processo attuativo dovrà individuare ogni opportuna modalità di legge per rendere minima l'incidenza fiscale delle diverse opzioni proposte per la manovra perequativa, con particolare riferimento alle transazioni/premialità/possibilità di scambio, previste tra suoli, immobili e diritti edificatori da trasferire ed ospitare su suoli diversi da quelli originari.

Deriva anche da questa impostazione, ben meditata, l'allineamento sistematico sul processo di piano dei valori dell'efficacia e dei valori dell'equità.

Il progetto di PSC intende dunque agire nella stessa misura sul binomio equità/efficacia.

In definitiva, al di fuori della propria manovra perequativa, il PSC verrebbe a perdere gran parte delle sue stesse possibilità di successo, tanto più nel vero e proprio quadro



recessivo entro cui il Piano si trova oggi ad operare.

Vanno nel senso dell'efficacia momenti perequativi specifici come l'utilizzo flessibile dei diritti edificatori, il trasferimento di tali stessi diritti, la premialità immobiliare mirata a qualificare l'intero patrimonio edilizio esistente, l'utilizzo delle tecniche degli standard urbanistici a distanza, oltre all'intero arco dei momenti compensativi entro cui trova sostanza effettiva l'intera manovra sui suoli che viene proposta.

Ed infine le pratiche perequative del PSC vengono ad interagire in misura determinante con la stessa sostenibilità del processo di piano.

Il Rapporto Ambientale della VAS prodotto sul PSC, ai sensi della legislazione centrale e regionale in materia, analizza giustamente tutti i molti diversi fattori della sostenibilità del Piano.

Ciò che interessa in questa sede sono innanzitutto due elementi essenziali dell'intero processo: la sostenibilità amministrativa e la sostenibilità definibile come di carattere socioeconomico.

Sul versante amministrativo, pur nell'aumento preoccupante del contenzioso che ha investito negli ultimi anni il campo della pianificazione urbana, le pratiche perequative, con i loro riconoscibili valori di equità e di efficacia, paiono in grado di fornire utilissimi contributi circa la solidità amministrativa dell'intero percorso formativo del PSC, quanto meno dal punto di vista proprietario.

La sostenibilità sociale ed economica interagisce, a sua volta, con molti possibili fattori, fra i quali basterà qui ricordare il declino delle capacità della spesa pubblica.

Ma ancor prima ed ancor più è la stessa ampiezza dell'impianto partecipativo utilizzato – su versanti essenziali come il tessuto proprietario e gli ambienti imprenditoriali – a poter assicurare un ventaglio ampio ed esteso di garanzie di sostenibilità, nel coinvolgimento diretto di molti possibili soggetti attuatori, di molte possibili risorse di diversa natura e dimensione.



6.5 *Processi partecipativi, processi decisionali e trasparenza amministrativa*

Infine non si può non sottolineare come il percorso formativo seguito, fatto di processi partecipativi assai intensi ed estesi, sulla base dell'impianto di pianificazione evidenziato nei punti precedenti, abbia saputo indurre ed abbia comportato conseguenze rilevanti sulle stesse modalità dei processi decisionali, sempre assai delicati, che investono la formazione di uno strumento che agisce essenzialmente sui modi d'uso dei suoli, a volte alterandone profondamente i valori.

Su tutte le questioni di fondo dell'assetto urbano – nel Territorio urbanizzato e urbanizzabile – si opera per Accordi preliminari, attivati nel quadro di procedimenti di evidenza pubblica. Gli Accordi stessi, portati in adozione contestualmente al progetto del PSC – come suoi allegati organici – e così sottoposti sempre al vaglio del Consiglio Comunale, risultano pienamente e largamente riconoscibili e misurabili nei loro specifici contenuti, anche con riferimento al gioco ed all'equilibrio degli interessi pubblici e privati coinvolti, sempre nel quadro di pratiche perequative definite preliminarmente nei loro contenuti e requisiti essenziali, a partire delle fasi formative iniziali.

Sugli aspetti più ordinari e minuti del disegno di PSC, nei Centri storici, nel Territorio urbanizzato, negli Ambiti urbani minori, gli assetti proposti sono espliciti, diretti, immediatamente leggibili, misurabili, negli intenti come nelle motivazioni, oltre che ricondotti a parametri, indici e modi d'uso del suolo mirati su logiche di assoluta essenzialità e omogeneità.

Ne deriva inequivocabilmente il carattere di un processo di formazione delle decisioni sottratto a quelle molteplici forme di negoziato occulto ed implicito che – spesso anche senza venire deviate verso effetti degenerativi – hanno attraversato, anche nelle realtà considerate più avanzate, l'intera esperienza urbanistica italiana, per tutta la seconda metà del novecento. Viene da qui, ragionevolmente, il carattere relativamente sereno, scorrevole e riconoscibile dell'intero percorso di pianificazione che è stato seguito.

Per la formazione del PSC di Lamezia Terme, la politica e l'amministrazione hanno



esercitato il proprio ruolo decisionale, anche nei momenti discrezionali che la formazione di un Piano che incide sull'assetto dei suoli e sulla conformatività dei diritti edificatori inevitabilmente comporta, in termini espliciti, diretti e trasparenti, nelle sedi della Conferenza di pianificazione e nei molti diversi passaggi che hanno condotto, attraverso i Bandi e le successive fasi selettive, all'adozione del PSC da parte del Consiglio Comunale.

6.6 *Necessità di una pianificazione continua*

L'impianto del percorso di pianificazione proposto con il PSC non è in grado di procedere di per sé, automaticamente, secondo un percorso capace di autoalimentarsi.

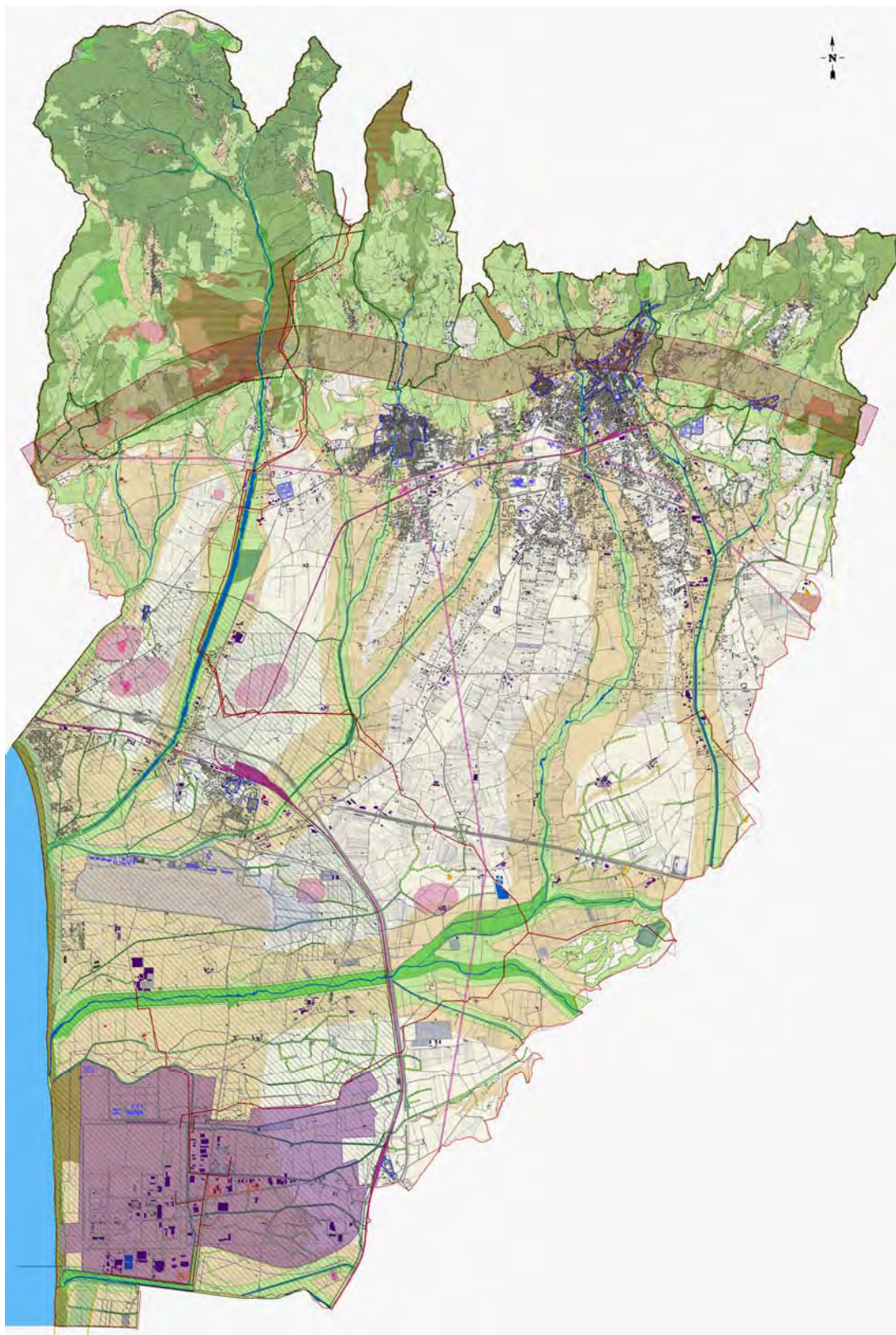
Esso comporta invece l'esigenza di un impegno attivo e continuativo, non solo per le fasi ancora da sviluppare in sede di pianificazione operativa e pianificazione attuativa, ma anche solo per dare corso e continuità, in fase gestionale, alle pratiche perequative proposte, ma solo parzialmente impostate attraverso gli Accordi preliminari selezionati nello sviluppo dei due diversi Bandi.

In sostanza, rimane ancora una buona parte del lavoro da svolgere.

E' un percorso che per risultare efficace, fluido, scorrevole, fisiologico – come più volte sottolineato – richiede una marcata continuità dell'impegno tecnicoamministrativo da parte dell'apparato comunale.

Da qui l'esigenza di assicurare continuità e peso a quell'Ufficio di piano che pure è stato avviato recentemente nel suo nucleo iniziale, dimostrandosi da subito essenziale anche per subentrare senza alcuna discontinuità, affiancandosi opportunamente alla fase conclusiva di attività del gruppo dei progettisti del PSC.

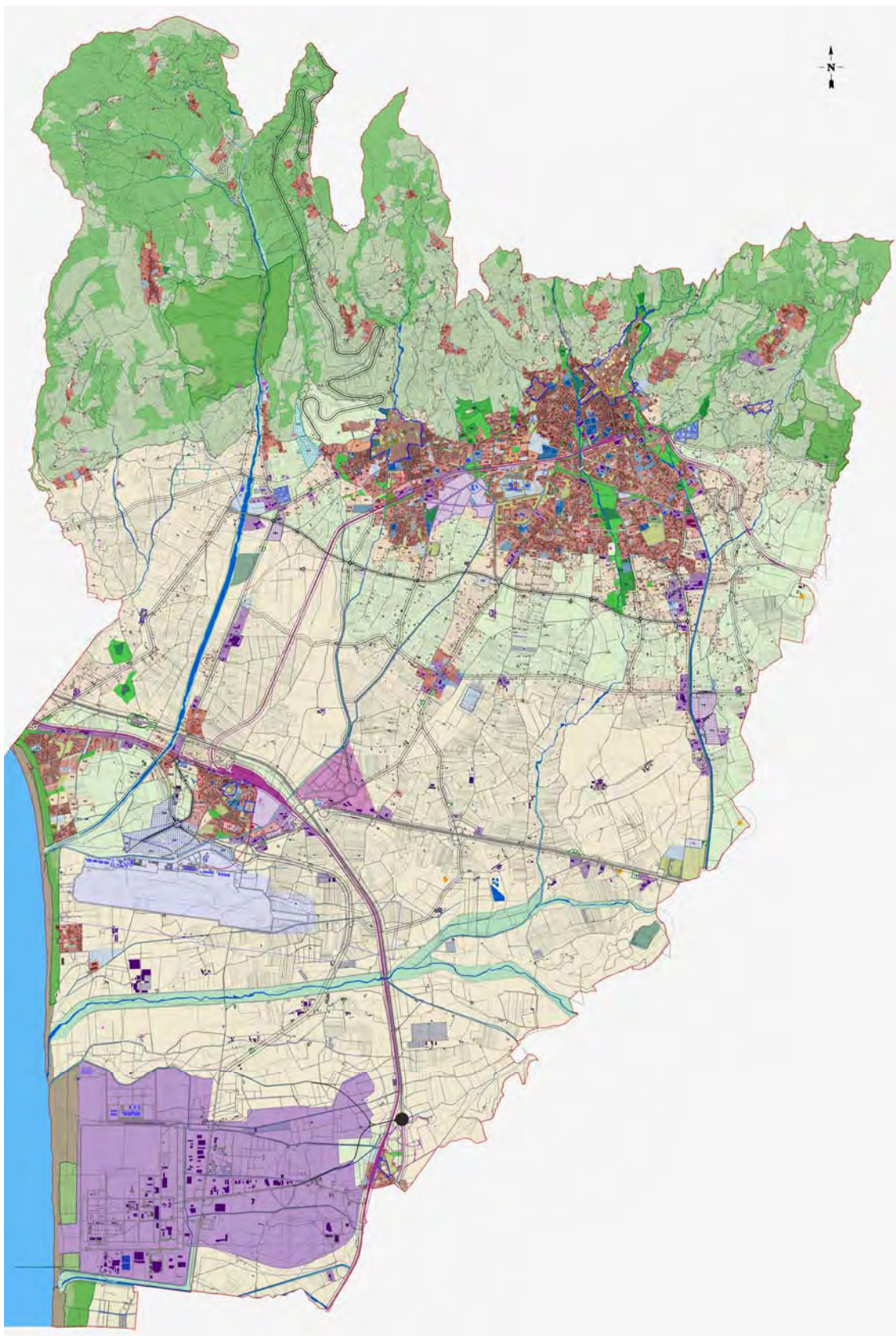
Da tale percorso di pianificazione continua, o meglio forse dall'attivarsi di forme ricorrenti se non quotidiane di governo del territorio, dipendono per intero le sorti ultime del progetto di PSC e le sue stesse probabilità di successo.



La Tavola 1.1- CARTA DEI VINCOLI – del Piano Strutturale Comunale



Città di Lamezia Terme



La Tavola 1.2 – PROGETTO URBANO – del Piano Strutturale Comunale



6.7 La selezione delle manifestazioni di interesse dei Bandi di formazione del PSC e la funzione degli Accordi preliminari di pianificazione

In risposta al Bando 22 Dicembre 2010 dell'Amministrazione comunale, in fase di formazione del PSC, sono state presentate nei termini 265 manifestazioni di interesse.

A queste ultime si devono aggiungere 60 domande del primo precedente Bando, che il Comune ha proposto nella fase di formazione del Documento Preliminare del PSC, non più ripetute nella seconda occasione, ma che è sembrato ragionevole ed opportuno, nell'interesse dell'Amministrazione, poter tenere in gioco anche nella seconda fase. Si trattava dunque nel complesso di oltre 300 manifestazioni di interesse, da prendere effettivamente in considerazione.

Circa l'esattezza dei numeri sopra riportati, questi ultimi vanno presi con una certa cautela, in quanto a volte la stessa proprietà ha manifestato interesse circa l'utilizzo di suoli diversi e per oggetti distinti, mentre a volte le documentazioni catastali relativamente complesse e frazionate, in rapporto agli assetti proprietari, non sono risultate di semplice lettura e conseguentemente di facile classificazione.

Le proposte del secondo Bando sono state riportate in sintesi nel Rapporto di lavoro curato dal Raggruppamento incaricato del PSC, datato 25 Luglio 2011, disponibile presso il RUP, e a quel documento si può facilmente fare riferimento, per una prima lettura di sintesi delle manifestazioni citate.

Si è inoltre provveduto a riportare nella Tav. 2.2 dello Schema di massima del PSC del Documento preliminare tutte le manifestazioni di interesse presentate nel primo e nel secondo Bando; si tratta di un elaborato di lavoro, disponibile ancora presso il RUP, utile a comprendere l'insieme delle proposte presentate, che è stato utilizzato come riferimento generale dell'attività svolta dalla Commissione tecnica, nominata dal Sindaco per valutare e selezionare le manifestazioni di interesse, conseguenti ai due Bandi sopra richiamati

Qualora si ritenga di dover verificare più in dettaglio il quadro delle singole proposte, queste ultime si trovano a loro volta nella formale disponibilità del RUP, opportuna-



mente scansionate e quindi rese facilmente disponibili anche su file informatico.

Nei criteri di selezione delle citate manifestazioni di interesse, la stessa Commissione tecnica ha ritenuto utile tener conto delle manifestazioni stesse, anche qualora espresse in modi e contenuti non perfettamente conformi ai criteri espressi in sede di Bando, con particolare riguardo a suoli di dimensione limitata, ma ricompresi entro contesti urbani che consentivano di procedere attraverso insiemi di proposte dotate di requisiti di relativa unitarietà o di possibile integrazione reciproca, oltre che con il territorio urbano circostante. A volte, invece, pur non risultando pienamente conformi, si trattava di proposte degne di interesse per le proprie specifiche peculiarità.

Si è ritenuto quindi di dover operare sulle domande, nel sostanziale rispetto delle procedure di evidenza pubblica attivate, ma in termini relativamente flessibili, nel quadro di un riconoscibile interesse della Pubblica Amministrazione; d'altra parte il Bando stesso, opportunamente, provvedeva ad evidenziare che *“le proposte non sono vincolanti per l'Amministrazione”*, e ciò implicitamente ha reso legittimo, oltre che opportuno, tale atteggiamento di flessibilità.

D'altra parte, come il testo del progetto del Regolamento Edilizio Urbanistico, REU, provvede a richiamare in più occasioni, la procedura formativa del PSC non deve ritenersi conclusa con l'attuale fase di lavoro, perché le Osservazioni al Piano potranno a loro volta venire interpretate come manifestazioni di interesse, proposte in un'ulteriore fase utile a perfezionare l'intero processo formativo del nuovo strumento (Art. 23, comma 2 del REU), intervenendo ove necessario a garantire le più opportune messe a punto; ed inoltre, il REU stesso viene a considerare, ancora, il successivo Piano Operativo Temporale, come una obbligata “terza fase di lavoro” in tal senso, come chiaramente manifestato all'Art. 24.

Allo stesso modo e con gli stessi atteggiamenti, mirati sulla concretezza e sull'opportunità di attivare un percorso realistico di formazione del PSC, le proposte non sono state lette esclusivamente nei loro specifici contenuti, ma puntando in generale a ricondurle all'impianto complessivo del Piano Strutturale, impostando in tal modo l'effettivo e conseguente rapporto negoziale che doveva condurre, nei casi possibili ed opportuni, all'acquisizione degli Accordi preliminari di pianificazione, già



previsti in sede di Documento preliminare, confermati nel citato progetto di REU e richiamati all'Art. 7 dello stesso. In generale le proposte sono state interpretate e, nei casi ammissibili, selezionate, dunque, come espressioni di disponibilità verso le procedure perequative proposte dal progetto di PSC, puntando opportunamente ad orientarle nell'insieme verso esiti il più possibile coerenti con tale progetto, in termini relativamente semplici ed omogenei.

Circa le modalità seguite dalla Commissione tecnica per effettuare la selezione delle proposte, ed escludere motivatamente le proposte non compatibili, si è operato fondamentalmente su due linee di lavoro.

Una prima operazione è risultata relativamente semplice: un gruppo piuttosto ampio di proposte non mostrava di rispondere in alcun modo ai requisiti di ammissibilità contenuti nel Bando, nella casistica richiamata ai punti a), b), c), d), e) e f) dello stesso e, pertanto, evidentemente, esse non hanno potuto essere selezionate. Tuttavia, come già si ricordava in premessa, alcune domande, anche non del tutto conformi al Bando, sia perché non ricomprese negli ambiti previsti, ma in una loro immediata prossimità, sia per contenuti specifici, come la piccola dimensione, pur non del tutto allineati ai requisiti, ma aggregabili per insiemi, hanno mostrato di presentare un certo interesse, ed è apparso prudente non escluderle a priori.

Altre proposte rientravano solo parzialmente negli ambiti e, di conseguenza, esse sono state escluse solo per le porzioni visibilmente difformi, per essere verificate per le altre parti, che risultavano invece compatibili.

Non si trattava evidentemente di una casistica semplice e, per ogni necessaria valutazione, è apparso necessario operare, nello stesso tempo, con prudenza, rigore e flessibilità, rimanendo entro le logiche, pur relativamente atipiche, di una procedura di evidenza pubblica.

Un secondo gruppo di proposte è risultato più problematico, e meritevole di una riflessione critica più impegnativa.

Con particolare riferimento alle questioni più delicate, riconducibili agli Ambiti di selezione del Territorio urbanizzabile, molte proposte pur perfettamente rispondenti ai



dettami del Bando non risultavano opportunamente accoglibili, essenzialmente in ragione dell'impossibilità di ricondurle ad un organico disegno urbano, sufficientemente ordinato e compatto, o in quanto i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione indotti avrebbero potuto risultare non sostenibili. In definitiva si tratta di due ragioni sostanzialmente convergenti: compattezza urbana e sostenibilità delle urbanizzazioni sono stati realisticamente considerati come due fattori da assumere unitariamente.

Infine, un certo numero di manifestazioni di interesse, collocate in prevalenza nel Territorio urbanizzato oltre che di limitato valore negoziale, sono state implicitamente recepite dalla Commissione, a volte solo parzialmente o anche molto parzialmente, tenuto conto delle soluzioni che venivano prendendo forma con il progetto del PSC, ormai pervenuto, alla data della selezione, verso un conclusivo grado di definizione, senza la necessità di giungere a veri e propri accordi, in quanto sarebbero state le stesse scelte di assetto ed, in più occasioni, le ordinarie procedure perequative garantite dal Piano ad assicurarne l'operatività. Naturalmente, in ognuno di questi casi, il tutto non potevano che rientrare entro il quadro delle regole ordinarie previste dal PSC e dal REU.

Tutta la suddetta attività di selezione è stata sviluppata dai progettisti del PSC e dai Dirigenti del Settore dell'Amministrazione, assistiti dalla specifica Commissione tecnica di garanzia nominata dal Sindaco, secondo quanto previsto in sede di Bando.

Per reciprocità, rispetto alle valutazioni espresse in premessa, emergono, allo stesso tempo, i criteri positivi di selezione delle manifestazioni di interesse avviate verso la successiva fase di negoziato e, nei casi positivamente conclusi, ai previsti Accordi preliminari di pianificazione. Si tratta di oltre 150 manifestazioni di interesse, corrispondenti ad una soglia superiore al 50% delle proposte complessivamente presentate per il Territorio urbanizzato e urbanizzabile, nelle loro diverse articolazioni, che si sommano dunque alla quota di circa il 20% delle proposte, acquisite nella sostanza anche in assenza di formali accordi negoziali, collocate prevalentemente nel Territorio urbanizzato, di cui si diceva in precedenza.

In sintesi, i criteri di selezione adottati dalla Commissione sono riconducibili ad un certo numero di fattori, oltre che alla conformità formale ed alla rispondenza ai criteri



imposti dal Bando, quali:

- la dimensione e la collocazione dei suoli oggetto di proposta;
- le condizioni morfologiche e di sostenibilità dei processi di urbanizzazione ipotizzati, guardando alla coerenza, all'unitarietà, alle possibilità di accorpamento ed alla relativa compattezza del disegno urbano che ne poteva derivare;
- il valore strategico oltre che localizzativo dei siti interessati, come conseguente agli assetti introdotti con il Documento preliminare e come manifestato dallo stesso secondo Bando;
- particolari e specifiche peculiarità delle proposte, da ritenersi utili nel processo formativo del PSC e nei relativi assetti di progetto.

I Verbali che restituiscono le modalità di lavoro della Commissione incaricata dal Sindaco, conservati presso il RUP, oltre che riportati sul sito del Comune insieme alle proposte presentate, danno conto in sintesi, ma in modo preciso e verificabile, delle modalità di lavoro seguite.

Circa le modalità attraverso cui si è proceduto alle successive fasi negoziali, il criterio seguito è stato quello di operare per gruppi e sottogruppi omogenei di proposte, nel Territorio urbanizzato, nel Territorio urbanizzabile, nelle Aree strategiche di riqualificazione urbana, nelle Aree produttive integrate, nelle Funzioni di eccellenza integrate alle strutture aeroportuali, nelle Attività sportive e ricreative, nelle Attività del Parco termale, nei Parchi urbani ad attuazione perequativa, nelle Aree strategiche a basso carico urbanistico, nei suoli corrispondenti ai sedimi della nuova Asta stradale intermedia Nicastro-Sambiase.

Per ognuno di tali gruppi o sottogruppi sono stati proposti agli interlocutori dell'Amministrazione, ed ancora pubblicati sul sito comunale, schemi specifici di Atto unilaterale d'obbligo, con una casistica che poteva venire assunta come riferimento per la formazione degli Accordi preliminari di pianificazione, operando secondo l'impostazione derivante dall'impianto normativo prefigurato nel progetto di REU, in via di formazione definitiva. A partire da tali schemi, le proprietà interessate dovevano poi provvedere a sviluppare e proporre i diversi Accordi specifici, adattati alle diverse situazioni in cui ci si trovava ad operare, sotto la forma prevista degli Atti uni-



lateralmente d'obbligo.

Naturalmente, come sempre in pianificazione, si è operato per adattamenti e per approssimazioni successive e, sia il progetto urbano del PSC, sia lo stesso impianto del REU sono stati conseguentemente ed utilmente adeguati alle nuove circostanze, via via indotte da una fase di lavoro impegnativa e delicata, come quella sviluppata intensamente e ad un ritmo serrato con gli operatori e i proprietari, in attuazione dei due Bandi pubblici richiamati, assumendo a riferimento le manifestazioni presentate, ricondotte alla casistica già richiamata degli schemi degli Atti unilaterali proposti dall'Amministrazione.

Le domande selezionate, confermate e proposte sotto forma di Atti unilaterali per l'approvazione consiliare, nella stessa fase dell'adozione del Piano, sono risultate in numero di 121, dunque dell'ordine del 40% del totale delle manifestazioni originariamente presentate.

Queste ultime, per chiarezza di inquadramento, possono essenzialmente venire classificate in cinque gruppi.

Un primo gruppo si riferisce agli Ambiti selezionati in fase di adozione nel Territorio urbanizzabile, di cui agli Artt. 70, 71 e 44 del REU.

Esse riguardano il corpo principale delle domande presentate, che a sua volta può essere suddiviso in tre sottogruppi:

- gli Ambiti selezionati in fase di adozione nel Territorio urbanizzabile, Art. 70 REU, in numero di 46;
- gli Ambiti selezionati entro le Aree urbane strategiche di riqualificazione, Art. 71 REU, in numero di 13;
- gli Ambiti interessati in modo diretto ed indiretto dalla realizzazione dell'Asta stradale intermedia tra Nicastro e Sambiasi, che fa sostanzialmente da confine Sud dell'Ambito di selezione del Territorio urbanizzabile, come definito nel Documento preliminare, Art. 44 REU, in numero di 7.

Al fine di garantire coerenza al disegno ed efficacia attuativa al processo di piano, un



insieme di suoli di carattere interstiziale ricompresi tra diverse domande è stato destinato nella Tav. 1.2 del PSC ad usi di servizio, a loro volta riconducibili a pratiche perequative. Ciò può consentire un loro più agevole coinvolgimento in fase attuativa, anche attivando su quei suoli le pratiche perequative di carattere ordinario previste dal REU, superando così molte possibili laboriosità o difficoltà tipiche della fase attuativa, quando i rapporti fra le proprietà rischiano di divenire troppo complessi.

Ad ognuno dei sottogruppi sopra richiamati possono, così, venire a corrispondere specifici Accordi preliminari, attraverso gli schemi citati di Atto unilaterale d'obbligo, predisposti secondo una griglia di partenza di carattere essenziale. Le operazioni relative a questo primo gruppo risultano essenziali per l'efficacia della manovra perequativa dell'intero PSC, ed in particolare per garantire una capienza adeguata ed un bilancio rispondente ai diritti edificatori trasferiti ed ospitati, che rappresentano il cuore della stessa manovra, sul versante pubblico.

Nel complesso questo primo gruppo selezionato corrisponde a 65 domande, ricomprese nella periferia di Nicastro, Sambiase, Sant'Eufemia e Marinella; per quest'ultimo centro le proposte meritano una specifica attenzione, nel quadro di un ambiente urbano orientato verso le attività turistiche.

Un secondo gruppo riguarda suoli selezionati nel Territorio urbanizzato, in conformità agli indirizzi specifici contenuti nel secondo Bando. Le domande sono risultate in numero di 24, ed investono spesso porzioni assai significative del sistema urbano di prima e seconda periferia.

Come si diceva, in parte, nel Territorio urbanizzato talune proposte di minore entità – stimabili almeno in una settantina di manifestazioni – vengono di fatto accolte, ovviamente ricondotte alle regole del Piano, in gran parte attraverso previsioni di urbanistica perequativa di diretta efficacia, prescindendo così dagli Accordi preliminari.

Le proposte selezionate nel Territorio urbanizzato, da trattare in sostanziale analogia al primo gruppo del Territorio urbanizzabile ed in particolare al secondo sottogruppo delle Aree urbane strategiche di riqualificazione, meritavano tuttavia di essere considerate negli Accordi preliminari in modi tali da tener conto utilmente delle specificità



del contesto urbanistico interessato, per la maggiore incidenza delle condizioni al contorno.

Un terzo gruppo riguarda le Funzioni di eccellenza urbana di cui al Capo 17 del REU.

Esso comprende vari importanti sottogruppi:

- le Funzioni produttive integrate (Art. 75), particolarmente significative lungo la Via del Progresso e nell'intorno del Cimitero di Sambiase, ma presenti in certa misura anche a Sant'Eufemia (numero 13);
- le Funzioni logistiche ed espositive integrate alle strutture aeroportuali (Art. 76), presenti in dimensione consistente a Sant'Eufemia (numero 4);
- la Cittadella dello Sport (Art. 77), nell'ampia porzione terminale della Via del Progresso, affacciata sulla Strada dei Due Mari, in adiacenza agli ambiti riservati al Palazzetto (1 proposta);
- il Parco Termale (Art. 78), su cui nella zona del Bagni, in sinistra del corso fluviale, è stata presentata una proposta significativa.

Un ulteriore quarto gruppo di domande, assai impegnativo per l'insieme della manovra perequativa, riguarda gli Ambiti dei Parchi urbani ad attuazione perequativa (Art. 56), che presentava importanti proposte, in numero di 12, a sua volta articolato in due sottogruppi:

- i casi in cui la procedura perequativa poteva essere applicata nel medesimo Ambito, attraverso opportune traslazioni, almeno di una parte dei relativi diritti edificatori, interne ai suoli di proprietà, ove presentassero dimensioni adeguate, senza risultare sottoposti a vincoli di inedificabilità, per rischio idraulico o altri tipi di vincolo ambientale
- i casi in cui la procedura perequativa poteva essere applicata esclusivamente attraverso un integrale trasferimento esterno dei diritti edificatori, secondo le diverse modalità previste dal REU.

Occorre inoltre considerare un quinto gruppo di manifestazioni di interesse, definite dal Bando a basso carico urbanistico, inquadrato nell'Art. 72 del REU.



Nessuna di queste manifestazioni è stata confermata dalle proprietà attraverso la presentazione di Atti unilaterali. Nel solo caso di San Pietro Lametino, essenzialmente per ragioni di prudenza programmatica, il progetto di PSC propone il rinvio al POT, così come nel caso della seconda proposta di Parco termale, originariamente presentata in destra del torrente Bagni, ma non più confermata dai proprietari nell'ultima fase.

Gli Atti unilaterali d'obbligo, sottoscritti dalle proprietà e proposti per l'approvazione consiliare sono riportati nell'apposito Registro, suddivisi per categorie, e richiamati con apposita numerazione nella Tav. 1.2 del PSC; gli Atti stessi, una volta approvati, vengono a costituire un Allegato organico del medesimo PSC, assumendo la forma di Accordo preliminare. E' presente fra essi un caso particolarmente impegnativo, proposto sotto forma di Accordo ex Art. 11 L 241/1990.

Le proposte, avanzate in via definitiva sotto forma di Atti unilaterali d'obbligo, sono state infine suddivise, come risulta dal medesimo Registro, in due diverse categorie:

- gli Atti proposti, con effetto immediato, all'approvazione del Consiglio;
- gli Atti proposti all'approvazione del Consiglio, con riserva di approfondimento tecnico.

Nel secondo caso, si tratta di situazioni da valutare positivamente, ma relativamente complesse, meritevoli di un approfondimento tecnico che potrebbe trovare conclusione in sede di controdeduzione alle osservazioni al PSC.

E' infine opportuno segnalare che, in alcuni limitati casi, taluni Atti unilaterali, pur pienamente rispondenti, non hanno potuto ricevere accoglimento, a causa del venir meno di analoghe adiacenti o ravvicinate proposte, determinando così un pregiudizio delle condizioni di sostenibilità urbanistica originariamente riconoscibili in quei contesti urbani, generalmente di carattere periferico. Ovviamente, anche in questo secondo caso, le osservazioni potranno consentire momenti di riconsiderazione.

Nel complesso, il quadro che emerge dai processi selettivi sopra evidenziati risulta convincente.

Hanno trovato ampia conferma le proposte emerse negli ambiti di Sant'Eufemia e



Marinella; così come le proposte relative alle Aree strategiche di riqualificazione, al Territorio urbanizzato ed alle Funzioni produttive integrate di via del Progresso e di Sambiase. Una certa flessione hanno subito gli Ambiti del territorio urbanizzabile, essenzialmente nelle situazioni più periferiche e di più difficile urbanizzazione, ed i Parchi urbani ad attuazione perequativa. Su tali ultime situazioni, ed anche più in generale, possono avere ragionevolmente pesato, nello stesso tempo, tanto le accresciute criticità di mercato quanto l'appesantimento intervenuto nella fiscalità immobiliare.

6.8 *Capacità edificatoria del PSC, abitanti teorici e abitanti reali. Standard urbanistici e bilancio di insieme della manovra perequativa. Le previsioni del PSC al servizio delle attività produttive*

Nel quadro dei processi selettivi attivati nella fase più recente della formazione del PSC ha trovato una piena conferma l'impianto progettuale acquisito con lo schema di assetto proposto in sede di Documento preliminare.

Di conseguenza, il processo di pianificazione delineato ai punti precedenti si muove entro i termini di un ragionevole bilancio, tra sviluppo della città, trasformazioni urbane sostenibili ed efficacia della manovra perequativa posta alla base del PSC, con tutti i gradi di indeterminatezza, non eliminabili, derivanti dalle criticità che investono oggi, nel prolungarsi di una bassa congiuntura, le dinamiche del sistema immobiliare ed l'andamento stagnante del mercato delle costruzioni.

Utilizzando terminologie forse in parte datate, si potrebbe affermare che il Piano ha così puntato a ritrovare ed ha ritrovato un adeguato equilibrio tra dimensionamento di progetto, capacità edificatoria effettiva e manovra perequativa.

La capacità edificatoria dello strumento si articola entro un ventaglio ampio di possibili componenti, come si conviene ad uno strumento di governo dei suoli capace di rappresentare e far emergere le potenzialità di un territorio di straordinaria pluralità, morfologica e complessità insediativa, come è stato più volte messo in luce.

Considerando le sole nuove costruzioni – senza tuttavia dimenticare le grandi aperture del PSC in materia di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente – è



già stato sottolineato che il Piano si avvale fondamentalmente di due diverse modalità attuative: l'intervento diretto attraverso il Permesso di costruire, l'intervento indiretto, cioè attraverso strumenti urbanistici attuativi, preceduti da Accordi preliminari di pianificazione.

Il Permesso di costruire si utilizza nel Territorio urbanizzato, in cui vengono ricompresi anche i Centri storici e gli Ambiti urbani minori del sistema frazionale; analogamente si opera per Permesso di costruire nelle Zone agroforestali, le quali tuttavia, per prassi consolidata, non vengono considerate nella capacità edificatoria e nel conseguente dimensionamento del PSC.

Gli strumenti urbanistici attuativi investono invece il Territorio urbanizzabile, articolato nelle grandi componenti degli Ambiti selezionati, delle Aree strategiche di riqualificazione urbana, delle Funzioni di eccellenza urbana, oltre che gli Ambiti selezionati nel Territorio urbanizzato.

Con riferimento al Territorio urbanizzato, la Capacità edificatoria (prevalentemente) residenziale realizzabile nel quadro del PSC viene stimata – come riportato nella successiva prima Tabella – in circa 232.500 mq di Su. Si tratta di una stima tecnicamente complessa, per il carattere variegato, composito e tutt'altro che semplice dei tessuti urbani interessati, che riguarda sostanzialmente una valutazione sull'effettiva possibilità di utilizzo dei lotti ancora liberi, compresi entro un sistema insediativo consolidato e spesso disordinato. Previa talune campionature, tale Capacità edificatoria è stata prudenzialmente stimata come corrispondente ad utilizzi dell'ordine del 10% della complessiva Superficie territoriale lorda interessata.

Analogamente, per gli Ambiti urbani minori, relativi soprattutto al sistema frazionale collinare e montano, le previsioni di Capacità edificatoria del PSC si collocano intorno ai 44.000 mq di Su.

Occorre poi tenere conto della Capacità edificatoria attribuita ai suoli destinati ai Servizi di quartiere (Verde pubblico, Servizi scolastici e di interesse comune, Parcheggi pubblici) a cui l'impianto perequativo del Piano garantisce un diritto edificatorio variamente utilizzabile; ed analogamente della Capacità edificatoria espressa dai Parchi



urbani perequati.

Ragionando prudenzialmente sull'efficacia di tale dispositivo normativo, e sui possibili effetti frizionali del mercato dei suoli, ma ipotizzando un utilizzo effettivo relativamente consistente della manovra perequativa – nelle diverse possibilità rese disponibili dalle specifiche norme del REU – si può, ancora, stimare una Capacità edificatoria dell'ordine di 60.000 mq di Su per i Servizi di quartiere di nuova previsione, per il solo caso di utilizzo in situ dei relativi diritti edificatori; e di 16.500 mq di Su per i Parchi urbani ad attuazione perequativa, nella sola possibilità, previste per questi ultimi, della traslazione interna dei diritti edificatori, stimate pari rispettivamente al 50% ed al 30% della dimensione complessiva. I casi di trasferimento integrale dei diritti edificatori vanno evidentemente computati entro la capacità edificatoria prevista per gli ambiti ospitanti.

Per la precisione, i suddetti suoli destinati a Servizi di quartiere riguardano in prevalenza il Territorio urbanizzato, e solo in parte minore il Territorio urbanizzabile.

Nel complesso le tre componenti sopra considerate, il Territorio urbanizzato, gli Ambiti urbani minori ed i Servizi di nuova previsione, compresi i Parchi urbani perequati, danno dunque luogo ad una Capacità edificatoria complessiva dell'ordine di 353.000 mq di Su.

Si tratta di una soglia pari a poco meno della metà dell'intera capacità edificatoria del PSC, sul versante residenziale (prevalentemente residenziale, secondo la definizione del REU). Considerata l'operabilità ed insieme la notevole efficacia di un'attuazione basata su intervento diretto (Permesso di costruire), si può ragionevolmente considerare un risultato rilevante e tranquillizzante, garantito dall'impostazione innovativa del PSC.

Sono invece sottoposti a strumentazione attuativa, previa acquisizione (avvenuta) dei previsti Accordi preliminari di pianificazione (Atti unilaterali d'obbligo), gli Ambiti selezionati, nelle diverse casistiche trattate al punto 6.7, tanto per la quota privata, stimata in una Capacità edificatoria pari a 307.800 mq di Su, quanto per la quota pubblica stimata pari a 132.200 mq di Su, per un complesso di mq 440.000, corrispon-



dente, dunque, alla seconda quota di poco superiore al 50% della Capacità complessiva del PSC.

In sostanza una quota di poco meno del 50% delle totali previsioni del PSC si attua direttamente per Permesso di costruire, mentre il restante, di poco superiore al 50%, si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi, nel quadro degli Accordi preliminari di pianificazione, in un quadro largamente semplificato dal fatto di procedere attraverso un forte riferimento alla trama della proprietà fondiaria.

Nel complesso, dunque, la Capacità edificatoria residenziale resa disponibile dal PSC si attesta su una dimensione inferiore agli 800.000 mq di Su.

Le stime sopra riportate, naturalmente, tengono conto, pur in misura relativamente contenuta, degli effetti di quelli che, in gergo tecnico, vengono definiti gli “effetti frizionali” di un mercato largamente imperfetto come quello dei suoli, per le vischiosità di ogni tipo che lo investono, ivi compresi i frequenti bassi livelli di concorrenzialità, che pure, nel caso di Lamezia sono stati ampiamente tenuti presenti nell’architettura normativa del Piano.

Ai fini di una valutazione dei nuovi abitanti insediabili nel territorio comunale, in conseguenza della riconosciuta Capacità edificatoria del PSC, si tratta inoltre di tener conto che il REU, nella definizione degli usi urbani, opera con una destinazione *prevalentemente residenziale*, che comprende opportunamente – secondo le regole della *mixité* – usi per uffici, negozi, pubblici esercizi, artigianato di servizio, tutti usi che incidono in misura significativa, anche se certamente non omogenea per tutti i diversi casi considerati, sui caratteri dei processi insediativi. Ed inoltre occorre senz’altro tener conto che tra gli usi prevalentemente residenziali sono ricompresi gli usi ricettivi, e le seconde case, ben presenti ad esempio a Marinella e nella fascia collinare, e non solo, per le quali il PSC non prevede una specifica zonizzazione.

La quota della presumibile presenza di tali attività integrate alla residenza può essere complessivamente e mediamente stimata intorno ad una soglia pari al 25% del totale.

Tenuto conto di tutto ciò, la Capacità edificatoria residenziale complessiva dell’intero PSC, al netto degli usi integrati, viene riportata su una dimensione pari a circa



595.000 mq di Su.

La seconda Tabella riporta in sintesi il quadro delle stime soprarichiamate. Occorre in proposito tener conto che in buona parte i diritti edificatori trasferibili verranno ospitati grazie a rapporti di esclusivo carattere privato tra suoli suscettibili di essere così utilizzati, in ragione delle particolari normative garantite dal REU.

Nel bilancio della manovra perequativa del PSC, la quota di Capacità edificatoria di pertinenza pubblica, negli Ambiti selezionati attraverso gli Accordi preliminari di pianificazione, pari a circa 132.200 mq di Su, potrebbe ospitare un massimo teorico di 98.000 mq di Su trasferita, di cui 60.000 mq di Su dai Parchi urbani, e 38.000 mq di Su dai Servizi di previsione. Considerato che una quota significativa di tali trasferimenti potrà essere ospitata nel Territorio urbanizzato, nel quadro di rapporti diretti fra privati, si può stimare a carico del sistema pubblico un soglia non superiore a 60.000 mq. Sui complessivi 132.200 mq di Su, rimarrebbero pertanto disponibili quote significative, dell'ordine di oltre 70.000 mq per edilizia residenziale di carattere sociale e per quote di diritti edificatori e premialità di vario ordine poste a sostegno attuativo del PSC. Vanno ricomprese entro tali ultime premialità le forme di sostegno ai privati previste per gli interventi di recupero nei Centri storici.

Esiste, infatti, una consistente capienza in Capacità edificatoria di matrice perequativa, derivante dal possibile incremento dell'indice U_f da 0,4 a 0,6 mq/mq, in caso di ospitalità concordata tra privati di diritti edificatori trasferiti ed ospitati nelle Zone prevalentemente residenziali del Territorio urbanizzato (Art. 65 del REU). Tale ulteriore riserva di carattere privato può essere stimata, in termini potenziali, in una Su non inferiore alla soglia dei 60/70.000 mq, riferibile come seconda alternativa alla manovra perequativa indotta dai Parchi urbani e dal Sistema dei servizi pubblici.

Devono inoltre essere considerate le quote non trascurabili di possibile ospitalità in Capacità edificatoria non residenziale derivanti dagli Accordi preliminari di pianificazione relativi alle Funzioni produttive ed alle Funzioni di eccellenza urbana, che garantiscono una maggiore apertura ed una significativa riserva di risorse comunali in diritti edificatori di origine perequativa.



Ma appare in qualche modo prematuro prefigurare in dettaglio scenari ipotetici, che solo la vicenda economica, insieme alla risposta ed alle opzioni degli operatori/proprietari, ed insieme alla capacità effettiva di governo del territorio da parte dell'Amministrazione, potranno venire a determinare.

Quanto agli effetti frizionali del mercato dei suoli, ivi compresi quelli della manovra perequativa, tali effetti sono considerati, con ragionevole prudenza, nelle stime delle percentuali di attuazione dei diversi casi riportati nelle medesime Tabelle, tenuto conto, in particolare, che il bilancio perequativo dei Parchi urbani, ipotizzato su soglie di attuazione relativamente limitate, sconta il fatto che la relativa Capacità edificatoria non può correttamente essere computata per due volte, prima nel Territorio urbanizzato, poi nelle quote pubbliche di ospitalità del Territorio urbanizzato e urbanizzabile.

Una volta garantito un ragionevole equilibrio nel bilancio della manovra necessaria a sostenere le politiche perequative del PSC, il quadro del dimensionamento sopra riportato rende infine possibile una stima dei nuovi abitanti insediabili, nel quadro di insieme delle previsioni della pianificazione strutturale.

I cosiddetti abitanti teorici vengono fatti corrispondere dalla legislazione urbanistica vigente a 30 mq di Su.

I dati di fatto della effettiva condizione abitativa danno invece ormai presente a Lamezia – come rilevabile dai dati dei Censimenti Istat sulle abitazioni e da corrette stime catastali – una Su effettivamente disponibile per ogni abitante, riconoscibile nell'ordine di 45 mq di Su per ogni abitante effettivamente insediato, tenuto conto inoltre che, nel caso del REU di Lamezia Terme, la Su viene definita come Superficie utile lorda.

Non si può inoltre dimenticare che a Lamezia Terme, come altrove in Calabria e nel Mezzogiorno, molti fabbricati non risultano condonati e molti non accatastati, e ciò rende le suddette stime approssimate per difetto.



STIMA CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PROGETTO PSC

A Territorio urbanizzato - Usi prevalentemente residenziali (Art. 65)				
Sf 581 ha (10%) – Uf 0,4 mq/mq	Su	mq.	232.500	
B Ambiti urbani minori - Usi prevalentemente residenziali (Art. 79)				
Sf 176 ha (10%) – Uf 0,25 mq/mq	Su	mq.	44.000	
C Servizi di nuova previsione (Verde pubblico, Servizi scolastici e di Interesse Comune, Parcheggi pubblici - Art. 53)				
Sf 120 ha (quota attuazione 50%) Uf 0,20 mq/mq	Su	mq.	120.000	
C1 (quota trasferita 50%)	Su	mq.	60.000	
C2 (quota in situ 50%)	Su	mq.	60.000	
D Parchi urbani (Art. 56)				
St 136 ha (quota attuazione 40%) Uf 0,1 mq/mq	Su	mq.	54.500	
D1 (quota trasferita 70%)	Su	mq.	38.000	
D2 (quota traslata in situ 30%)	Su	mq.	16.500	
Totale A + B + C2 + D2	Su	mq.	353.000	
E Ambiti selezionati in fase di adozione nel Territorio urbanizzato (Art. 63)				
E1 Quota privata 43,5 ha – Ut 0,3 mq/mq	Su	mq.	130.500	
E2 Quota pubblica 43,5 ha – Ut 0,1 mq/mq	Su	mq.	43.500	
Totale 43,5 ha – Ut 0,4 mq/mq	Su	mq.	174.000	
F Ambiti selezionati in fase di adozione nel Territorio urbanizzabile (Art. 70)				
F1 Quota privata 97,1 ha – Ut 0,15 mq/mq	Su	mq.	145.500	
F2 Quota pubblica 97,1 ha – Ut 0,075 mq/mq	Su	mq.	72.800	
Totale 97,1 ha – Ut 0,225 mq/mq	Su	mq.	218.300	
G Aree urbane strategiche di riqualificazione (Art. 71)				
G1 Quota privata 15,9 ha – Ut 0,20 mq/mq	Su	mq.	31.800	
G2 Quota pubblica 15,9 ha – Ut 0,10 mq/mq	Su	mq.	15.900	
Totale 15,9 ha – Ut 0,30 mq/mq	Su	mq.	47.700	
Totale E + F + G - Quota privata	Su	mq.	307.800	
Totale E + F + G - Quota pubblica	Su	mq.	132.200	
Totale E + F + G	Su	mq.	440.000	
Totale Generale A+B+C2+D2+E+F+G	Su	mq.	793.000	



**STIMA CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE LORDA COMPLESSIVA
ABITANTI TEORICI E ABITANTI REALI**

Territorio urbanizzato (Art. 65)			
Su prevalent. residenziale	A	Su mq.	232.500
Ambiti urbani minori (Art. 79)			
Su prevalent. residenziale	B	Su mq.	44.000
Servizi nuova previsione (Art. 53)			
Su residenziale derivata	C2	Su mq.	60.000
Parchi urbani att. pereq.(Art. 56)			
Su residenziale derivata	D2	Su mq.	16.500
Ambiti selezionati (Artt. 63, 70, 71) E – F – G		Su mq.	440.000
Su res. quota privata		Su mq.	307.800
Su res. quota pubblica		Su mq.	132.200
<hr/>			
(A + B + C2 + D2 + E + F + G)		Su mq.	793.000

STIMA CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE NETTA COMPLESSIVA
**(Su al netto delle quote riservate ad uffici, negozi, pubblici esercizi, artigianato
di servizio, ricettività, seconde case, stimata mediamente al 75% del totale)**

Su mq. 793.000 x 0.75 =	Su mq. 595.000
Nuovi abitanti teorici insediabili nel PSC (30 mq Su/Ab)	19.800
Nuovi abitanti reali insediabili nel PSC (45 mq Su/Ab)	13.200
Abitanti residenti totali di previsione (teorici)	70.000 + 19.800 = 89.800
Abitanti residenti totali di previsione (reali)	70.000 + 13.200 = 83.200



Assumendo i due suddetti riferimenti, rispettivamente, di 30 mq di Su per gli abitanti teorici e di 45 mq di Su per gli abitanti reali, e considerando che gli attuali residenti nel Comune di Lamezia Terme risultano attestati sulla soglia delle 70.000 unità, gli abitanti teorici complessivamente considerati dal PSC potrebbero attestarsi al di sotto della previsione di 90.000 unità, mentre gli abitanti reali si attesterebbero intorno alle 83.000 unità, considerando la Capacità edificatoria in Su resa disponibile per i nuovi abitanti, riportata nelle Tabelle precedenti.

Comunque le si considerino, si tratta di dimensioni che possono rientrare tra scenari ragionevolmente prevedibili per la nostra città, e non certo fuori misura nella prospettiva di medio e lungo termine su cui si definiscono gli scenari del PSC.

Esse esprimono, in sostanza, la linea di tendenza di una fisiologica e ragionata crescita urbana, pur senza dimenticare il quadro di assoluta incertezza degli scenari entro cui si muove oggi la pianificazione strutturale, con particolare riguardo a condizioni di presumibile prolungata debolezza, tanto del settore delle costruzioni quanto del mercato immobiliare.

Appare inoltre essenziale sottolineare il fatto – di rilievo e incidenza cospicua per la sostenibilità del PSC – che il bilancio complessivo della manovra perequativa attivata risulta rispondente nelle sue diverse componenti, nel quadro delle previsioni di crescita della città sopra richiamate.

In particolare appare rispondente il bilancio, per il quale appare necessario operare nella logica di un tendenziale equilibrio, tra diritti edificatori trasferiti e diritti edificatori ospitati.

Gli Accordi preliminari di pianificazione, acquisiti in fase di adozione, garantiscono, in sostanza, di poter ospitare adeguatamente i diritti edificatori di cui è, in diverse forme, previsto il possibile trasferimento. Per un'analisi di tutti i passaggi, qui richiamati in sintesi, si rimanda alle specifiche normative del Regolamento Edilizio Urbanistico.

Come si diceva, gli Accordi stessi inoltre garantiscono quote significative di capacità edificatoria destinabile a politiche sociali ed a premialità di sostegno all'attuazione



del PSC.

All'edilizia residenziale di carattere sociale potrebbero essere riservati suoli capaci di esprimere una Su corrispondente a diverse centinaia di alloggi; per premialità diverse di sostegno – ad esempio di sostegno agli interventi di recupero nei Centri storici – un'analoga significativa dimensione.

Nel complesso, dunque, gli Accordi preliminari potrebbero rendere disponibile una Capacità edificatoria superiore ai 130.000 mq di Su, da riservare, con adeguata flessibilità, a tre componenti strategiche per l'attuazione del Piano, quali i Parchi urbani ed i servizi sociali, l'edilizia sociale e le diverse forme di premialità previste a sostegno dell'attuazione del PSC.

Le procedure perequative garantiscono, inoltre, di risolvere sostanzialmente la più parte delle previsioni per i Servizi di quartiere. Sulle medesime aree dei Servizi, acquisite al 50% dal Comune, risultano peraltro realizzabili, ove necessario, anche ulteriori quote di capacità edificatoria riservabili al sostegno dell'attuazione del Piano, secondo criteri da mettere a punto nel previsto Piano dei servizi se non forse, meglio, nel POT.

L'articolazione complessa della manovra sembra, così – con le molte diverse possibilità che vengono offerte – poter risultare rispondente sia sotto un profilo dimensionale, sia sotto il profilo della pluralità delle opzioni rese disponibili dal Piano, tanto all'Amministrazione quanto al sistema proprietario ed all'iniziativa imprenditoriale.

Comunque sia, si aprono significativi spazi di lavoro per un'utile, efficace, corretta ed aperta attuazione del PSC, secondo modalità processuali ben costruite di governo del territorio, e per altrettanto utili e realistiche politiche di welfare urbano, tanto nel campo dei servizi quanto in quello dell'edilizia di carattere sociale.

E' in questo quadro, che dimostra un buon equilibrio ed adeguati livelli di efficacia attuativa, che il PSC colloca il tema strutturale della definizione degli standard urbanistici di progetto.

Le ricerche effettuate in sede di Quadro conoscitivo, messe a punto con maggior pre-



cisione nella cartografia di base acquisita con il PSC, forniscono una stima pari nell'attualità ad una soglia di oltre 138 ha riservati al sistema dei servizi esistenti, corrispondenti ad uno standard urbanistico di poco meno di 20 mq/Ab. Tale soglia si ripartisce, rispettivamente, in 11,5 mq/Ab, per il Verde pubblico, 3,9 mq/Ab per i Servizi scolastici, 2,4 mq/Ab per i Servizi di interesse comune, 2 mq/Ab per i Parcheggi pubblici.

Pur in presenza di una soglia superiore ai 18 mq/Ab richiesta dal DM 1444/68, l'articolazione dei Servizi esistenti segnala un deficit, non troppo marcato, per i Servizi scolastici (3,9 mq/Ab contro 4,5 mq/Ab del DM 1444 del 1968).

Pur prendendone atto, occorre tuttavia segnalare un relativo invecchiamento della normativa di riferimento, considerando che le fasce di popolazione in età scolare presenti nel 1968 (data di entrata in vigore del citato Decreto Ministeriale 1444) risultavano assai più consistenti rispetto ad oggi.

Gli standard urbanistici di progetto, naturalmente, hanno tuttavia tenuto conto di questa particolare criticità presente nelle dotazioni del sistema dei servizi.

La complessiva manovra perequativa garantisce, in prospettiva, un'ampia disponibilità di suoli da riservare a standard urbanistici, tutti acquisiti gratuitamente al patrimonio pubblico grazie alle ricordate pratiche perequative.

Le stime effettuate assicurano, pur considerando quote prudenziali di attuazione, uno stock aggiuntivo ed effettivo di suoli dell'ordine di circa 115 ha, portando la dimensione complessiva, tra esistente e nuova previsione, tenuto conto anche degli Ambiti selezionati e dei relativi standard urbanistici, pur non evidenziati graficamente nella Tav. 1.2 del PSC, pari ad oltre 253 ha.

Ciò significa uno standard urbanistico complessivo ben superiore ai minimi di legge.

A seconda degli Abitanti teorici o reali presi in considerazione, lo standard di progetto risulterebbe di conseguenza compreso tra i 30 e i 33 mq/Ab.

Facendo riferimento agli abitanti teorici di legge, tali soglie prevedono una quota rilevante riservata al Verde pubblico, in buona parte dovuta ai Parchi urbani ad attua-



zione perequativa (19 mq/Ab); mentre per le altre categorie dei servizi il PSC si attesta su soglie adeguate anche se più contenute, oltre 5 mq/Ab per i Servizi scolastici; circa 3,3 mq/Ab per i Servizi di interesse comune; oltre i 4,2 mq/Ab per i Parcheggi pubblici, operando, inoltre, secondo logiche capaci di garantire un'effettiva sostenibilità della rete degli stessi servizi.

Ai fini di assicurare un'adeguata rispondenza della rete dei servizi, le Norme del PSC prevedono inoltre la successiva messa a punto di un Piano dei servizi, che possa garantire le migliori soluzioni funzionali per le varie categorie in cui articolare effettivamente l'intero sistema, per i diversi centri urbani e frazionali ed i diversi ambiti considerati nel PSC. Tale Piano, in fase attuativa, verrà affiancato al previsto Piano Operativo Temporale, garantendo adeguati livelli di unitarietà e coordinamento, ed insieme di efficacia, al processo di piano, ivi compreso il coordinamento della corrispondente manovra perequativa.

La Tabella successiva riporta il quadro dettagliato delle previsioni del PSC, circa l'articolazione e l'entità degli standard urbanistici, esistenti e di progetto.

Va inoltre sottolineato che nei quadri di contabilità urbana sopra riportati non sono ricompresi i programmi per l'Area Polifunzionale Integrata, API, che presenta un'ampia autonomia attuativa, del tutto confermata in sede di PSC, ed assicura previsioni chiare per servizi e standard urbanistici di progetto conformi alle norme di legge.

Infine, risulta opportuno prendere in considerazione il tema della capacità edificatoria non residenziale del progetto di PSC.

Anche in questo caso le dimensioni previste per le varie funzioni paiono risultare rispondenti.

Per le destinazioni di carattere prevalentemente produttivo del Territorio urbanizzato, il Piano rende disponibile una Capacità edificatoria stimabile sulla soglia di 53.000 mq di Su, utilizzabile per integrazioni e completamenti fisiologici dei tessuti urbani consolidati.



Per le Funzioni produttive integrate, previste lungo la via del Progresso ed a ponente di Sambiase, nell'asta del Bagni, oltre che a Sant'Eufemia, viene prevista una Capacità edificatoria superiore a 117.000 mq di Su, per attività industriali e artigianali inserite nel sistema urbano esistente e di previsione, come polarità strategiche.

Trovano inoltre conferma i programmi già attivati dall'Amministrazione, ripresi dal PSC, per l'insediamento produttivo di Rotoli - di cui invece si è provveduto a ridimensionare le previsioni di seconda fase, collocate ad Ovest del Torrente Cantagalli, ormai prive di un'effettiva possibilità attuativa – capace di assicurare ampie previsioni produttive integrate alla Strada dei Due Mari oltre che al sistema infrastrutturale rappresentato dalla Stazione AC, dall'Autostrada e dall'Aeroporto internazionale.

Per le Funzioni logistiche ed espositive di Sant'Eufemia, forse le più importanti nella prospettiva dello sviluppo economico locale, rispetto all'intero bacino regionale, la previsione del PSC appare ancora una volta significativa; oltre 60 ha di St, a cui potranno corrispondere adeguate previsioni di Superficie utile articolata tra le diverse funzioni di cui si prevede la realizzazione.

Anche per i due importanti progetti del Parco Termale e della Cittadella dello Sport il PSC mostra di poter fornire risposte del tutto adeguate, con la possibilità di aprire significative prospettive di sviluppo per attività economiche qualificate.

L'ultima Tabella, infine, riporta in sintesi le previsioni dimensionali del PSC per le diverse attività di carattere non residenziale.



PSC LAMEZIA TERME – STIMA STANDARD URBANISTICI ESISTENTI E DI PREVISIONE (ABITANTI REALI E TEORICI)											
SERVIZI DEL PSC		Esistenti		Di previsione			Totale Servizi PSC	Ambiti selezionati standard progetto ⁽⁴⁾	Totale generale	Standard urbanistici di progetto	
										Abitanti reali	Abitanti teorici
		Ha	Standard esistente (70.000 Ab)	Ha	Quote di attuazione	Ha	Ha	Ha	Ha	83.200 ⁽⁵⁾	89.800 ⁽⁶⁾
	Verde pubblico	59,7		50,3	50% ⁽³⁾	25,2	84,9				
	Parchi urbani ⁽¹⁾	21,1		136,4	40% ⁽³⁾	54,5	75,6				
	Totale Verde pubblico	80,8	11,5 mq/Ab	186,7		79,7	160,5		160,5	19,3 mq/Ab	17,9 mq/Ab
	Servizi scolastici	27,1	3,9 mq/Ab	16,0	50% ⁽³⁾	8,0	35,1	10,0	45,1	5,4 mq/Ab	5 mq/Ab
	Servizi di interesse comune	16,8	2,4 mq/Ab	15,7	50% ⁽³⁾	7,8	24,6	5,0	29,6	3,6 mq/Ab	3,3 mq/Ab
	Parcheggi pubblici	9,8									
	Parcheggi pubblici stradali ⁽²⁾	4,0									
	Totale Parcheggi pubblici	13,8	2,0 mq/Ab	38,4	50% ⁽³⁾	19,2	33,0	5,0	38,0	4,6 mq/Ab	4,2 mq/Ab
Totale Standard urbanistici PSC		138,5	19,8 mq/Ab	256,8		114,7	253,2	20	273,2	32,8 mq/Ab	30,4 mq/Ab

- 1) La superficie dei Parchi urbani comprende il Parco storico archeologico e non il Parco naturale del Litorale.
- 2) Valore stimato per 1.500 posti auto collocati lungo le strade.
- 3) Stima delle superfici effettivamente acquisibili in fase attuativa (perequazione urbanistica).
- 4) Gli abitanti teorici degli Ambiti selezionati sono stimati in 11.000, corrispondenti a 30 mq Su/Ab, riferiti alla Su Residenziale netta realizzabile di 330.000 mq.
- 5) Abitanti reali, corrispondenti ad un parametro di 45 mq Su/Ab, per la Su di nuova previsione.
- 6) Abitanti teorici, corrispondenti ad un parametro di 30 mq Su/Ab, per la Su di nuova previsione (DM 1444/68).

N.B. NON SONO COMPRESI NEI COMPUTI GLI ABITANTI E GLI STANDARD URBANISTICI PREVISTI NEL PROGRAMMA DELL'AREA POLIFUNZIONALE INTEGRATA.



STIMA CAPACITA' EDIFICATORIA NON RESIDENZIALE PROGETTO PSC

A) Territorio urbanizzato e Ambiti urbani minori

Destinazioni prevalentemente produttive (Artt. 66 e 79)

A	152 ha (10%) – Uf 0,35 mq/mq	Su mq. 53.000
---	------------------------------	---------------

B) Funzioni produttive integrate (Artt. 75 e 79)

B	49 ha (80%) – Uf 0,30 mq/mq	Su mq. 117.600
---	-----------------------------	----------------

C) Funzioni produttive integrate - Rotoli (Art. 75, comma 1)

Confermata strumentazione esistente, ridimensionate previsioni future

C	60 ha - Su come da Piano Attuativo in vigore	
---	--	--

D) Funzioni logistiche ed espositive (Art.76)

D	61 ha - Capacità edificatoria come da accordi preliminari	
---	---	--

E) Attrezzature urbane di previsione (Artt. 51 e 57) - 59 Ha

E1	Quota priv. (50%) 30 ha	
----	-------------------------	--

E2	Quota pubbl. (50%) 30 ha	
----	--------------------------	--

F) Parco termale (Artt. 72 e 78)

F	15 ha - Capacità edificatoria come da accordi preliminari	
---	---	--

G) Cittadella dello Sport (Art. 77)

G	3 ha - Capacità edificatoria come da accordi preliminari	
---	--	--

Nel bilancio della manovra perequativa del PSC possono entrare quote significative di ospitalità in capacità edificatoria non residenziale, previste negli Ambiti corrispondenti alle Funzioni produttive integrate, alle Funzioni logistiche ed espositive, al Parco termale. Per le Attrezzature urbane il bilancio è più complesso, ma pare comunque consentire buone possibilità, in diverse direzioni.



Veduta di Corso Numistrano 2011 (Disegno originale di Amida Nicotera, colore di Raffaele Scalamogna)



6.9 I livelli di coerenza del Piano Strutturale alle linee di indirizzo delle normative regionali

Infine il progetto di PSC sopra descritto sembra rispondere pienamente ai requisiti richiesti dalla legislazione urbanistica e dalle specifiche normative in vigore nella regione Calabria; o meglio, forse, esso ne rappresenta un'impegnativa e originale applicazione.

Naturalmente, il Piano è stato formato, innanzitutto, in piena aderenza alla legge regionale 19/2002 ed, in particolare, ai contenuti previsti per il PSC dall'Art. 20.

I passaggi della formazione del Quadro conoscitivo e del Documento preliminare del PSC sono stati sviluppati efficacemente nelle fasi di avvio, ritrovando un pieno e rassicurante riscontro nella sede della Conferenza di pianificazione, attivata e conclusa positivamente a norma di legge, oltre che convalidata in termini stringenti dall'osservazione al PTCP presentata dal Comune ed accolta dal Consiglio Provinciale in fase di approvazione dello stesso PTCP. E' stata così perseguita, in un quadro di efficace cooperazione istituzionale, una piena coerenza fra la pianificazione territoriale sovraordinata e la pianificazione strutturale.

Gli Elaborati e gli Allegati del Piano, riportati in dettaglio all'art. 5 del REU, oltre alla Relazione geomorfologica ed al Rapporto ambientale della VAS, sembrano mostrare un elevato grado di rispondenza alle prestazioni richieste dall'Allegato A della legge urbanistica nel testo in vigore.

Le quattro Tavole del PSC – la Carta dei Vincoli, Tav. 1.1, il Progetto urbano, Tav. 1.2, insieme alle due Tavole di dettaglio relative alla Disciplina urbanistica particolareggiata dei Centri storici, Tavv. 2.1 e 2.2 – forniscono un quadro di pianificazione esauriente, dal punto di vista della rispondenza tecnica e conoscitiva, senza mai perdere di vista l'esigenza primaria di assicurare una sintesi efficace ed adeguata a rispondere all'estrema molteplicità delle sollecitazioni, sia di carattere normativo che di fatto, che investono oggi la pianificazione comunale.

La Carta dei vincoli segnala con efficacia non solo il quadro delle tutele, ma anche le



valenze paesaggistiche ed ambientali del territorio lametino, il patrimonio boschivo e il sistema di progetto dei Parchi naturali del Mitoio, dei Giardini comuni e del Litorale, con il Sito di Importanza Comunitaria delle dune dell'Angitola. Rilevante appare poi la previsione del grande Parco archeologico ad attuazione perequativa del sito di Terina e dei ruderi dell'Abbazia benedettina; come anche la tutela prevista per il compendio dei beni culturali esterni ai Centri storici. La Tav. 1.1 riporta anche gli Ambiti assoggettati ad Usi Civici nelle Zone agricole.

La Tavola del Progetto urbano individua con chiarezza, nel loro significato strutturale, il Territorio urbanizzato, il Territorio urbanizzabile e le Zone agroforestali, sia sul versante cartografico che della definizione normativa.

Gli Ambiti Territoriali Unitari, ATU, inquadrati in modo essenziale nell'impianto del Piano, risultano immediatamente riconoscibili.

L'intero Territorio urbanizzato si articola omogeneamente, quanto a parametri e standard, in alcune essenziali tipologie, riportate nella Tav. 1.2 del Progetto urbano:

- le Zone a prevalente destinazione residenziale;
- le Zone a prevalente destinazione produttiva;
- le Zone destinate a Servizi, Attrezzature ed a Parco urbano;
- gli Ambiti selezionati, nel quadro delle procedure di evidenza pubblica.

Il Territorio urbanizzato comprende anche i Centri storici (Zone A), con la disciplina urbanistica particolareggiata, già operante in sede di PSC (Tavv. 2.1 e 2.2), oltre ai grandi Parchi urbani ad attuazione perequativa del Castello Normanno, dei torrenti Piazza e Canne, e della collina di Sambiase.

Lo stesso Territorio urbanizzato, infine, comprende gli ATU degli Ambiti urbani minori, relativi al sistema frazionale, riportati nella Tav. 1.2.

Tali suddetti ATU, naturalmente, trovano puntuale riscontro nel REU.

Anche nel Territorio urbanizzabile l'impianto del PSC risulta essenziale, quanto alla



classificazione degli ATU, riportando ancora, con riferimento ancora alla Tav 1,2:

- gli Ambiti selezionati in fase di adozione;
- le Aree urbane strategiche di riqualificazione;
- le Funzioni di eccellenza urbana, nelle loro diverse articolazioni.

Tutte le suddette funzioni risultano selezionate attraverso procedure di evidenza pubblica, riprese adeguatamente nel REU e negli Accordi preliminari di pianificazione che li accompagnano.

Il Territorio agroforestale si articola in tre Zone/ATU, a loro volta riportate nella Tav. 1.2, classificate in piena rispondenza al quadro normativo di riferimento:

- la Zona agricola della Piana;
- la Zona agroforestale di media ed alta collina;
- la Zona agricola periurbana.

Vengono inoltre puntualmente individuati, ancora nella Tav. 1.2, gli Insediamenti diffusi, come ambiti dove si sono venuti concentrando in passato i più rilevanti fenomeni di abusivismo edilizio, con la particolare e specifica normativa di recupero e riordino.



7 Schede tecniche sugli insediamenti storici

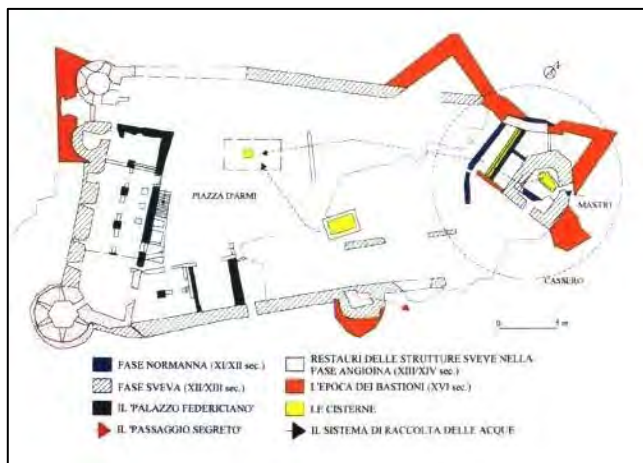
Rimandando al fascicolo “Elementi della storia urbana”, ricompreso nel Quadro conoscitivo del PSC, per un inquadramento storico più ampio del territorio di Lamezia Terme, nelle successive Schede vengono richiamati in sintesi gli elementi essenziali delle diverse componenti storiche del sistema insediativo lametino, a completamento delle riflessioni e delle analisi condotte nel Capitolo 1, sulle condizioni di conservazione ed uso in cui si trova oggi il patrimonio urbano storico, nella prospettiva di una specifica rimessa a fuoco di una pianificazione mirata su obiettivi di tutela attiva e di recupero/riqualificazione/valorizzazione dello stesso patrimonio.

7.1 Nicastro

L'origine della città risale al periodo bizantino (VII-VIII sec. d.C.), fondata dalla popolazione che sfuggiva alle incursioni arabe lungo la costa.

La cittadina si ampliò lentamente e con continuità; nel periodo Normanno, intorno al 1050, fu costruito il castello per fortificare la zona e proteggere la ricca agricoltura della Piana, assicurando così un diverso valore urbano all'insediamento originario.

Intorno al castello si sviluppò il primo nucleo urbano che oggi conserva il suo impianto medioevale, cioè i quartieri di S. Teodoro, di S. Lucia e del Timpone.



Castello di Nicastro. Fasi formative



Città di Lamezia Terme

La piccola borgata del Timpone che si sviluppò intorno alla chiesa di S. Agazio ricorda lo stanziamento di una comunità ebraica, presente nel XIII secolo ed estintasi nel corso del XVI secolo.

Mentre la cittadina cresceva intorno al castello, nel 1638 subì un disastroso terremoto, un quinto della popolazione venne decimato e la città fu ricostruita; anche i torrenti Canne e Piazza nei ricorrenti periodi di piena causarono, nel corso dei secoli, morti e distruzioni.



Immagini attuali dei resti del castello sulla parte alta di San Teodoro



Palazzo Statti dimora aristocratica emergente nel quartiere di San Teodoro



Città di Lamezia Terme

La cittadina cominciò a crescere sensibilmente nella pianura sottostante, fra il Canne ed il Piazza, solamente dopo il terremoto del 1783.

Così Nicastro trovò la sua espansione lungo la direttrice dell'attuale corso Numistrano, con il fulcro aggregante costituito dalla Cattedrale, eretta già alla metà del 600.



*Nicastro 1847, si nota a sinistra la Cattedrale con il nuovo tessuto ottocentesco.
(Fonte Museo Diocesano)*

Nicastro acquisisce dopo l'Unità d'Italia nuove funzioni urbane, legate al settore amministrativo e dei servizi; si costruiscono scuole, caserme, l'ospedale, il carcere, il tribunale e diversi uffici finanziari.

In questo periodo il centro di S. Teodoro perde lentamente ed inevitabilmente le sue funzioni originarie di centro di comando legato alla presenza del castello, mentre diventa sempre più strategico l'ampliamento dell'abitato in pianura. A tal proposito per fornire le necessarie linee di sviluppo della nuova edificazione della città venne redatto nel 1868 dall'arch. Antonio Nicotera un Piano per lo sviluppo urbano che porterà alla costruzione del quartiere di Borgo Nuovo.



Via Lissania oggi, sede di numerosi uffici pubblici

Il progetto che cambierà il volto di Nicastro fu però quello del viale Stazione redatto nel 1894 e completato nel 1897. Questo viale rettilineo (attuale corso Nicotera) venne concepito secondo i criteri classici dell'urbanistica ottocentesca, ampio e regolare, con una larghezza di 12 mt e marciapiedi da ambo i lati di 4 mt ciascuno che, partendo dalla Stazione si attestano tutt'ora al complesso di San Domenico, all'estremità di ponente di corso Numistrano, asse centrale ancora oggi della città storica. Il viale diventa il momento ordinatore del nuovo disegno urbano nella prima periferia della città.



Corso Numistrano agli inizi del secolo



Viale della Stazione, attuale corso Nicotera, nel 1910

Lungo quest'asse si attestarono le facciate di molti edifici e si dipartirono aste trasversali ad angolo retto, quasi a formare una piccola scacchiera urbana, secondo i moduli ricorrenti dell'urbanistica del tempo.

Il viale della Stazione diventa il momento ordinatore della città nella prima periferia; intorno a quest'asse stradale si collocano le prime fabbriche e si decise di ampliare l'edificato. Venne redatto un Piano approvato nel 1919 che prevedeva la creazione di una piazza centrale, edifici scolastici, uffici e strade parallele al viale della Stazione, con larghezza media di 18 mt. In quegli anni il Consiglio Comunale decise di rendere in parte edificabile anche piazza d'Armi, per affidarla ad iniziative di trasformazione di carattere pubblico/privato.

Nel 1949, per provvedere alla ricostruzione dei danni bellici, venne redatto un Piano Regolatore dall'ing. V. Mercuri, che puntava al decongestionamento del centro antico, ancora molto insalubre e all'individuazione di nuove aree di espansione edilizia verso la Stazione. Il Piano però non venne approvato e nel dopoguerra si diede avvio ad una edilizia anonima e standardizzata, in una prima fase intorno all'asse stradale della Stazione e successivamente, in modo ancora più confuso, in tutte le direzioni

Solo nel 1960 venne redatto e adottato il "Piano Marconi", che individuava una maglia viaria complessa con nuove previsioni edilizie tendenti a saldare i due centri di Nicastro e Sambiase.



Città di Lamezia Terme



Il sistema Nicastro-Sambiase-Bella prima dello sviluppo urbano del dopoguerra. Fonte IGM 1939

Successivamente, nel 1968, con l'unificazione dei tre comuni, questo Piano perde la sua efficacia e così la città cresce confusamente senza linee guida, con una crescente incidenza dei noti fenomeni dell'abusivismo edilizio.

Nel 1971 venne approvato il primo Programma di Fabbricazione della città di Lamezia Terme, mentre nel 1997 un nuovo Piano Regolatore ha cercato di porre freno all'edilizia spontanea ed avviare il recupero dei tessuti urbani abusivi o comunque realizzati disordinatamente, tuttavia senza risultati di rilievo.



Il centro urbano di Nicastro secondo le cartografie IGM del 1939 e del 1958



7.2 *Sambiase*

Sambiase nasce nel IX secolo circa intorno al cenobio di San Biagio (il sito occupato attualmente dalla chiesa del Carmine), Santo da cui deriva il nome della città.

Intorno a questa chiesa nel corso dei secoli furono costruiti altri tredici complessi religiosi; attualmente ne rimangono in vita solo cinque: le chiese dell'Immacolata, dell'Annunziata, dei Sette Dolori, di Portosalvo e l'oratorio di S.Marco; mentre le altre sono andate distrutte o trasformate in abitazioni e negozi commerciali.

Il sito era conosciuto già in epoca ellenica, infatti nell'attuale territorio di Sambiase e Sant'Eufemia si formarono le sub-colonie di Mellea e Terina.

Di questa civiltà si conservano i resti nel Museo Archeologico Lametino ed, in particolare, a dimostrazione che il sito era abitato è stato ritrovato il mosaico di una casa padronale greca, nel sottosuolo della chiesa del Carmine.

In epoca romana con il nome Turres (due torri), come chiamata dai latini, Sambiase era un sito conosciuto per le sue terme, allora Aquae Angiae, catalogate in numerosi itinerari, in particolare in quelli dell'imperatore Antonino Pio.

Successivamente, per il governo di Bisanzio, l'antica Sanctii Blasi (San Biagio) era città posizionata strategicamente nel territorio e luogo di cultura e solide tradizioni.

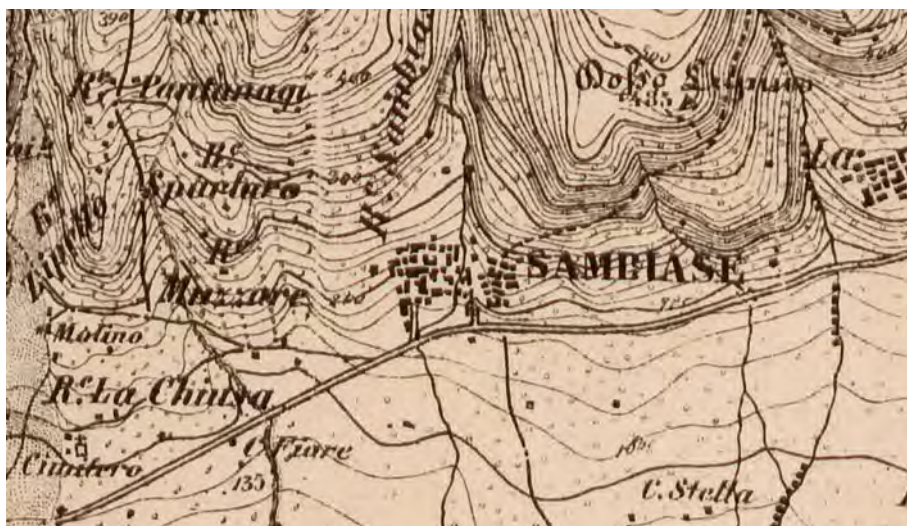
Il normanno Roberto il Guiscardo, duca di Calabria e Puglia e conte di Sicilia, restò colpito dal paesaggio di Sambiase e fece scolpire lungo alcune vie della cittadina un elogio che prova il suo passaggio.

Nell'alto medioevo Sambiase era potente Università, governata dalla famiglia Sanseverino. Quando vennero aboliti i feudi tornò ad essere comune autonomo e l'economia che la contraddistinse fu l'agricoltura, con la qualità dei suoi vini e le sue acque termali. Il comune si è ampliato in maniera consistente alla fine dell'800, quando con l'avvento della ferrovia fu progettata una maglia urbana a scacchiera, con strade dritte e larghe e con l'asse principale della Stazione.

Dei vecchi quartieri Patella, Cafaldo, Creparizza ancora oggi si conserva l'impianto



urbanistico, anche se le abitazioni sono state quasi tutte ristrutturate e rinnovate senza una particolare qualità architettonica.



*Il centro storico di Sambiasi dall'IGM 1870,
sull'antico asse stradale pedemontano, al margine superiore della Piana*

La parte antica del centro ha inizio con una tipica via ad imbuto dalla quale si dipartono i diversi quartieri, con il confine naturale rappresentato dal torrente Cantagalli.

Le componenti più importanti del centro storico sono rappresentate dalla Piazza Fiorentino, situata tra il rione Cafaldo e il rione San Nicola. Da questa piazza in prospettiva è ancora visibile il viale della Stazione, con il teatro Politeama non lontano dalla stessa piazza.

Piazza Diaz è il più grande spazio urbano pubblico del lametino, da cui si diparte Corso Vittorio Emanuele. Qui viene organizzata una serie di eventi come la fiera agricola, feste, sagre popolari, concerti, ecc.. Lungo corso Vittorio Emanuele si attestano le chiese più importanti dell'Annunziata, Santa Lucia, San Francesco di Paola e la chiesa Madre (Duomo di San Pancrazio).



La trama urbana del 1939, nella cartografia IGM evidenzia la crescita delle componenti storiche di carattere preindustriale, insieme al nuovo asse ordinatore della Stazione

Il rione Miraglia è uno dei più antichi, ha come fulcro principale la chiesetta dell'Ad-dolarata, per le vie del quartiere sono sparse piastrelle di terra cotta con incise le poe-sie scritte da Francesco Costabile, dedicate alla cittadina e si svolge il presepe viven-te durante il periodo natalizio.

Il rione Cafaldo è quello sovrastato dalla chiesa del Carmine, vi si conserva ancora una antichissima fontana risalente ai primi anni della nascita del borgo. Per le vie del borgo i primi di febbraio si svolge la fiera di Santu Vrasu (San Biagio), risalente al VIII secolo, la festa del Carmine e la processione dei mestieri.

La Creparizza è il rione dove è nato il patriota Giovanni Nicotera ed è situato il son-tuoso e ottocentesco palazzo che porta il suo nome.

Patelli è un altro quartiere storico di Sambiasse, ove è situato l'Ecomuseo denominato “Luogo della memoria”.

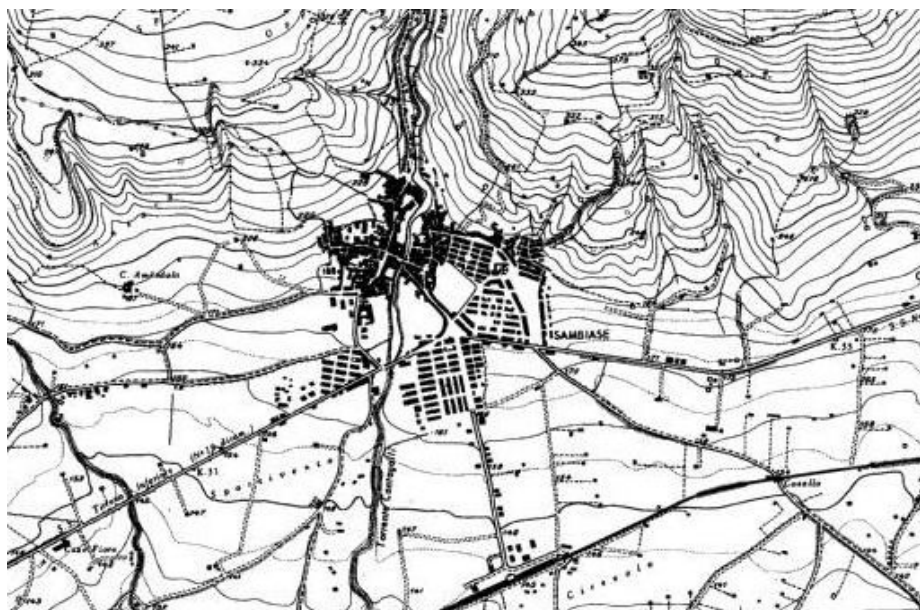


Sambiasi. Palazzo Nicotera

Sambiasi nell'immediato dopoguerra è cresciuto attraverso un programma di espropriazioni e lottizzazioni private, che hanno portato alla trasformazione di suoli agricoli in suoli edificabili.

Alla fine degli anni '50, venne affidato l'incarico di un Piano Regolatore all'architetto Plinio Marconi, che ha puntato sulla conurbazione del centro verso Nicastro in vista dell'unificazione dei tre Comuni.

Tale conurbazione, inizialmente poco gradita, rappresenta oggi una realtà urbana effettiva, il centro storico di Sambiasi, tuttavia, conserva anche nell'attuale trama le origini medievali e l'impianto ottocentesco che lo hanno contraddistinto.



Nella cartografia IGM 1958 è ancora ben chiara la trama medioevale con le espansioni ottonevicesesche

7.3 *Quartiere Bella*

Gli abitanti di questo centro storico, nella seconda metà del settecento, vivevano nel vicino quartiere di Terravecchia le cui case, prima, erano state danneggiate dalla forte alluvione del dicembre 1782, poi, rase completamente al suolo con il terremoto del 1783.

I sopravvissuti individuarono come luogo ideale e salubre per ricostruire il quartiere un fondo volgarmente detto “La Bella”, ricoperto di uliveti e querce, un piccolo sito pianeggiante, in leggero rilievo, dove si trovava un'antica chiesa con l'immagine della Beata Vergine, sotto il titolo della Natività di Maria Vergine, volgarmente detta “della Bella”.

Pertanto, su progetto dell'arch. Ferraresi, incaricato dai Borboni dopo il terremoto, insieme al vicario Pignatelli che sovrintendeva come autorità decisionale alla ricostruzione, fu costruito l'attuale quartiere, utilizzando una maglia urbana regolare, ad isolati allungati.

Malgrado le frequenti operazioni di ristrutturazione eseguite nel tempo sui fabbricati,



con modifiche significative delle tipologie edilizie originarie, Bella conserva un grande interesse per la storia urbana, come esempio cospicuo di urbanistica settecentesca.



Pianta catastale del quartiere Bella alla fine del 700



Il quartiere Bella secondo le cartografie IGM del 1870 e del 1939



Lo storico Palazzo Saladini con il bel giardino d'epoca valorizza la trama dell'edilizia "povera" del quartiere.

7.4 Sant'Eufemia Vetere

Il centro di Sant'Eufemia Vetere, che si trova nel sito dell'antica città greca di Terina, ha radici profonde nel tempo.

Il suo attuale impianto urbanistico è però datato nel XVII secolo, perché il terremoto del 27 marzo 1638 distrusse il vecchio abitato originario, provocando oltre 200 morti, con il crollo dell'antica abbazia e della chiesa priorale di San Giovanni Battista, dei cavalieri di Malta.

Il nuovo centro di Sant'Eufemia Vetere come ci appare oggi nella sua morfologia urbana, venne fondato dal Balì dei Cavalieri di Malta, Frà Signorino Gattinara.

La cittadina fu ricostruita totalmente in zona collinare e attualmente, oltre al suo impianto urbanistico, il palazzo più rappresentativo dal punto di vista architettonico è quello che fu un tempo la residenza dei Balì dei cavalieri di Malta, feudatari che governavano la Piana.



La residenza dei Bali conserva ancora il loggiato caratteristico delle costruzioni signorili del XVI-XVII secolo



Di sicura importanza risulta anche la chiesa di San Giovanni Battista, dalla quale si diparte la via principale e su cui si attesta la trama urbana del pur piccolo antico centro



Sant'Eufemia Vetere nelle cartografie IGM del 1870 e del 1939

A causa del terremoto che fece anticamente sprofondare il terreno, la Piana divenne una sorta di grande lago che venne usato come porto, conosciuto con il nome di “Porto Fico”, e la cittadina anche come S. Eufemia del Golfo.

La comunicazione con il mare avveniva tramite un canale con utilizzazioni di relativa intensità, fino a quando quello stretto passaggio venne lentamente ostruito per cause naturali, dovute all'insabbiamento.

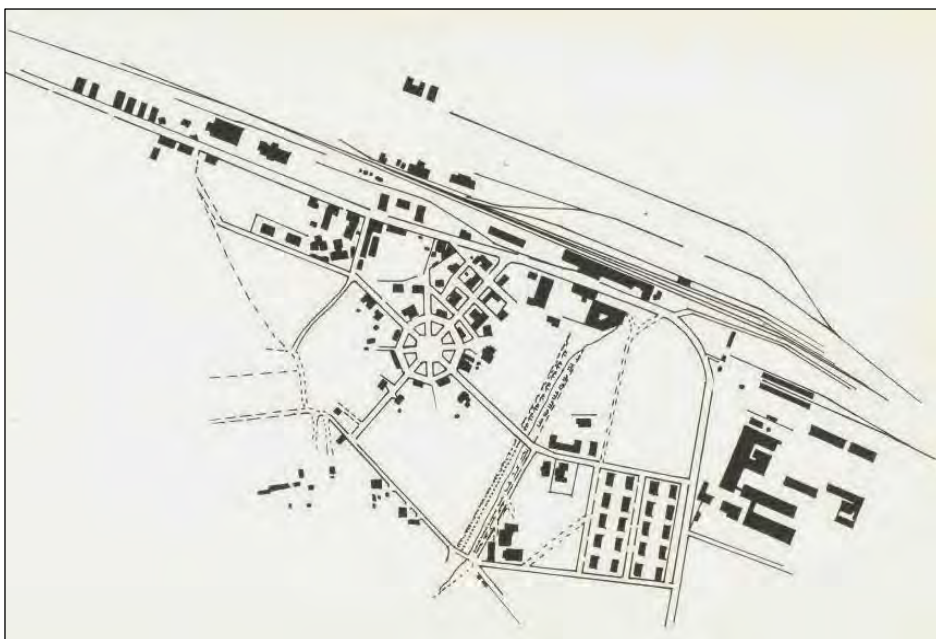


Il cinquecentesco Bastione di Malta, insieme con i resti della vicina Abbazia benedettina, caratterizza ancora oggi il territorio tra Sant'Eufemia Vetere e Sant'Eufemia



7.5 Sant'Eufemia Lamezia

Sant'Eufemia Lamezia nacque con la bonifica, in epoca fascista, nei pressi della stazione ferroviaria. Effettuate le opere di prosciugamento, venne costruito il villaggio di Sant'Eufemia insieme ad altri, come San Pietro Lametino che avevano la funzione di nuclei catalizzatori di ruralizzazione, di sviluppo economico-sociale e di popolamento della Piana. Il villaggio di Santa Eufemia Lamezia (vicino alla Stazione) fu progettato su un'area di 43.000 mq; l'impianto è stato concepito secondo un ricorrente disegno razionalista dell'epoca fascista e cioè una piazza centrale, di forma ottagonale; dalla raggiera si dipartono otto strade con relativi fabbricati allineati. Una di queste strade conduce alla Stazione ferroviaria.



Impianto urbanistico originale di Sant'Eufemia Lamezia alla fine degli anni 30

A tale scopo furono convogliate nella Piana diverse famiglie coloniche, scelte dal “Commissariato per le migrazioni e la colonizzazione interna” per la loro abilità nella coltivazione dei campi e delle colture specializzate come il ricino, il cotone e la soia. Queste famiglie provenienti dal Polesine, dalla Sicilia e da altre regioni hanno contribuito alla trasformazione agricola della zona.

Per garantire maggiore opportunità di crescita al territorio, il governo fascista assicurò l'autonomia amministrativa al nuovo villaggio sorto con la bonifica, che con legge



Città di Lamezia Terme

8 aprile 1935, divenne comune.

La coltivazione di riso, della barbabietola da zucchero e l'insediamento dello zuccherificio, in quegli anni e fino al 1961, anno della chiusura, diedero un forte impulso all'economia, puntando all'integrazione tra agricoltura e industria di trasformazione.



Sant'Eufemia Lamezia nella cartografia IGM del 1939



Il nuovo villaggio di Sant'Eufemia subito dopo la bonif