

LINEE GUIDA

DOCUMENTO DI INDIRIZZI DEL CONSIGLIO COMUNALE DI ROSARNO PER LA FORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE ASSOCIATO (PSA) E DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO (REU) DEI COMUNI DI ROSARNO, FEROLETO DELLA CHIESA, LAUREANA DI BORRELLO, RIZZICONI, SAN CALOGERO, SAN PIETRO DI CARIDA' E SERRATA

PREMESSA

In base a quanto previsto dalla Legge Regionale 19/2002 nel caso di Piano Strutturale Associato, ciascun comune componente l'Associazione formula, per il proprio territorio, le *"linee guida della strategia tenendo conto delle caratteristiche storico-urbanistiche, sociali, economiche, ambientali degli altri comuni che compongono l'associazione. Le linee guida, una volta condivise attraverso percorsi di partecipazione da parte dei comuni associati, costituiscono le linee guida complessive."*

LINEE GUIDA

Il Piano Strutturale Associato di Rosarno, Feroleto della Chiesa, Laureana di Borrello, Rizziconi, San Calogero, San Pietro di Caridà e Serrata, rappresenta una innovazione che ha grandi significati culturali e sociali, prima ancora che amministrativi ed urbanistici; tale innovazione è stata resa possibile dalla legge di riforma urbanistica della Regione Calabria che ha radicalmente modificato tutta la vecchia cultura urbanistica.

La Legge Urbanistica Regionale ha aperto la strada ad una nuova cultura urbanistica basata sull'autonomia comunale in ordine al governo del territorio che punta alla qualità territoriale ed urbana: obiettivo complesso cui concorrono azioni diversificate.

Il Piano Strutturale deve essere un piano di sviluppo e crescita del territorio, sviluppo e crescita che possono essere perseguiti solo procedendo propedeuticamente ad una approfondita ricognizione delle risorse, non solo quelle canonicamente catalogate ma, anche, quelle latenti ed inutilizzate presenti sul territorio. Tutto ciò obbliga ad uscire dallo schema classico che colloca i fenomeni territoriali entro quadri consolidati e rigidi, frutto di rappresentazioni acquisite, e ad adeguare gli strumenti della conoscenza al fine di cogliere tutti gli elementi latenti che rimangono *fuori quadro*.

L'innovazione imposta dal legislatore calabrese con la legge di riforma del governo del territorio (L. 19/2002) ha introdotto nella pianificazione regionale nuovi modelli, diverse possibilità, più ampi margini di sperimentazione, alla ricerca di maggiore efficacia delle pratiche urbanistiche con un approccio *"strategico"* e, soprattutto, ha reso protagonista unico delle politiche urbanistiche la comunità locale.

La pianificazione strutturale fissa il quadro degli obiettivi di pubblico interesse che le trasformazioni della città e del territorio devono perseguire, rileggendone la struttura ed i bisogni, ridefinendone l'identità, prefigurandone un quadro complessivo ed organico di adeguamento.

Gli obiettivi della pianificazione sono rivolti a promuovere un ordinato sviluppo del territorio attraverso processi di trasformazione che siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio.

Elemento centrale di tutto il processo di formazione del piano deve essere la partecipazione: tanto più l'elaborazione delle conoscenze, la definizione dello statuto del territorio, la selezione degli obiettivi e le scelte strategiche saranno partecipate, tanto più vi sarà una convinta adesione della società al processo di formazione del piano e, quindi, tanto più i cittadini si riconosceranno in esso in quanto espressione della loro identità e risposta reale alle loro esigenze.

Tutti i cittadini, pertanto, debbono essere messi nelle condizioni di potere seguire, passo dopo passo, il processo di piano e di potere interagire e contribuire, divenendone i protagonisti.

Al fine dei procedere, pertanto, con la dovuta speditezza nel percorso di formazione del Piano, occorre rassegnare quella che può essere definita la *visione politica* del governo del territorio e la sede naturale per questa elaborazione è il Consiglio Comunale al quale compete l'individuazione degli *Indirizzi del Piano* e, cioè, le considerazioni e riflessioni sul futuro del territorio e della società

di Rosarno, e ciò, partendo dalla convergenza sui temi fondamentali quale è emersa negli incontri tecnico politici di programmazione delle attività di piano.

Il territorio di Rosarno ma, più in generale l'intero territorio del PSA, per come noi tutti lo conosciamo e lo viviamo, è un territorio di grande valore naturalistico e paesaggistico e di altrettanta elevata fragilità e di limitata produttività economica.

E' un territorio sul quale, prescindendo da alcune fasce poste in prossimità delle grandi arterie di comunicazione ed addensantesi attorno ai nuclei urbani di Rosarno e di Rizziconi e limitatamente al tessuto dei due centri, conserva quasi inalterati valori e potenzialità derivanti proprio dalle caratteristiche fisiche del territorio stesso.

Il territorio di Rosarno, come quasi tutto il resto del territorio del PSA, ad eccezione di San Calogero, appartiene alla Regione geografica della "Piana" che per lunghi anni ha ipotizzato uno sviluppo legato al Porto di Gioia Tauro ed all'area industriale ad esso adiacente e ciò ha in un certo senso "ingessato" il territorio e favorito solo una visione edilizia dei piani, con il risultato, visibile a tutti, della perdita di "identità" che occorre adesso invertire per dare speranze al territorio.

L'*identità* è il concetto base dei percorsi di valorizzazione di un territorio ed essa è in continuo mutamento, non è un insieme di caratteri che rimangono fissi nel tempo e nello spazio ma, una struttura di relazioni che muta e si modifica nel tempo.

Una città ed una società che non siano messi in relazione con il proprio territorio, territorio nel quale gli abitanti non si riconoscano, in quanto privo di elementi identitari, non hanno alcuna possibilità di sopravvivenza.

Il *Piano Strutturale Associato* rappresenta, certo non la soluzione di tutti i problemi ma, sicuramente, un elemento fondamentale per un innovativo progetto per il territorio e per la società di Rosarno correlato ad altri scenari già delineatisi negli ultimi anni e, soprattutto, nella prospettiva di una sempre maggiore integrazione di funzioni e servizi tra i Comuni costituenti l'Associazione, anche in aderenza alle indicazioni normative in materia.

Quale l'impalcatura del piano associato, quali i riferimenti comuni e quali quelli individuali?

Fissati alcuni principi cardine:

- ***salvaguardia dell'ambiente***
- ***sviluppo sostenibile***
- ***equità sociale e garanzia di vita per le generazioni future***

occorre delineare le linee strategiche per lo sviluppo del territorio che siano in linea con i predetti principi e che consentano una comune consapevolezza.

Deve essere, prioritariamente, affrontato il problema del *sistema della mobilità* che rappresenta la chiave di volta di qualsivoglia sviluppo e che può e deve incentrarsi su sull'impalcatura viaria esistente ma, deve, anche, affrontare taluni collegamenti che, seppur brevi in linea d'aria, appaiono non più consoni alle attuali necessità della società nella realtà di percorrenza.

La fragilità del sistema viario intercomunale nell'ambito del PSA si è evidenziata in modo critico durante l'inondazione dell'autunno 2008 quando, soprattutto i territori pedemontani, sono rimasti isolati. Il sistema della mobilità al quale, comunque, il PSA può dare risposte limitate per la necessità che su detto sistema convergano anche le programmazioni di Enti sovraordinati, deve trovare le idonee indicazioni per rendere fluido e rapido i percorsi interni al PSA e quelli esterni e ciò, in particolare nella parte più ad est del territorio.

Punto essenziale del PSA deve essere la messa in rete del territorio rurale che rappresenta l'identità antica e moderna di Rosarno. e che già vede la presenza di prodotti di eccellenza e di grandi potenzialità, tuttora inesplorate, tanto nell'agricoltura, quanto nella zootecnia.

Questa messa in rete si realizza con una serie di azioni di *valorizzazione territoriale* e di *sviluppo locale* come percorso di individuazione e di messa in valore dei caratteri identitari del territorio, mediante il ricorso ad un nuovo modello che non si limiti alla produzione dei beni primari che sia solo caratterizzata localmente e con connotati ecologici, ma, diventi, anche, produzione di territorio, di ambiente, di paesaggio, di identità, con la creazione nel campo della produzione agricola, di un "*marchio*" che assuma un nome identificativo di questa area.

Per poter spendere le enormi potenzialità agricole del territorio è necessaria la realizzazione di un sistema complesso che punti alla realizzazione di qualità e promozione del prodotto e sia in grado di invertire i punti di fragilità in punti di forza. Per far ciò è dunque necessario realizzare, in sinergia con le altre forze territoriali e nazionali, tre strutture portanti e interconnesse:

1. Un “*Centro di Ricerca Agro-Alimentare*” da costruire in sinergia con l’Università, la Regione, la Provincia, che specializzi il territorio attribuendogli funzioni di eccellenza e di innovazione nell’intero territorio provinciale e regionale;
2. Un “*Centro fieristico permanente*” atto principalmente a promuovere il prodotto locale ma pensato ospitante di volta in volta eccellenze nazionali e non in modo da attirare una utenza qualificata e vasta;
3. Una struttura di supporto all’agricoltura che abbia il compito di razionalizzare e veicolare il rapporto domanda offerta, fisicamente collocato all’interno del centro fieristico, gestito dalle associazioni coltivatori e sotto il controllo degli Enti locali in modo da eliminare la gravissima piaga dei cartelli che obbligano i produttori a vendere il prodotto a prezzi non competitivi;
4. Una programma complesso di inserimento sul territorio dei lavoratori stranieri stagionali che preveda il loro collocamento, l’ospitalità per il periodo necessario e la formazione con forme di finanziamento da concordare con la regione e da attingere almeno in parte dal plafond previsto per l’assistenzialismo agli immigrati oggi gestito dalle Associazioni Umanitarie e che, come ogni assistenzialismo, non produce niente di costruttivo. L’intervento dovrebbe prevedere anche incentivi e, qualora possibile, finanziamenti per il recupero di immobili rurali in disuso da parte dei privati con il vincolo per almeno dieci anni all’utilizzo ai fini abitativi per i lavoratori stagionali.

All’interno di questa valorizzazione si inseriscono tutti gli interventi legati alla filiera *enogastronomica*, del *turismo rurale*, dell’*accoglienza diffusa*, del *benessere*, del *tempo libero*, dello *sport*, della *storia*.

I *Nuclei Abitati dei Comuni del PSA* (disseminati in modo molto ampio sul territorio) devono essere dotati dei servizi essenziali e vedere concentrati, invece, quelli a scala sovracomunale in posizioni baricentriche per fruibilità e per bacino d’utenza, così come va creata, ove possibile ancora, l’armatura urbana che è quasi assente nelle urbanizzazioni realizzate più recentemente.

I *Centri Storici* devono essere legato per il loro recupero a possibili incentivi nelle realizzazioni di tipo turistico e del tempo libero al fine non solo di recuperare fisicamente i manufatti ma, anche, di riportare nel tessuto storico funzioni e vita.

Funzioni e vita da implementare, anche, programmando che, proprio nei tessuti storici, trovino ideazione sia delle “*vetrine dei prodotti tipici del territorio*”, sia attività sociali, di accoglienza e, in generale, di recupero di vecchi “*mestieri*” e, quindi, esso diventino tessuti produttivi. Questo, soprattutto, mettendo nel circuito produttivo l’enorme patrimonio di architettura rurale che contraddistingue il territorio. Questa strategia deve essere raccordata con quella tendente all’inclusione sociale, in riferimento agli immigrati che, come operai stagionali nel campo rurale, costituiscono una presenza da valorizzare e supportare socialmente.

Il ricorso ai meccanismi della “*compensazione*” (meccanismo ormai abituale in molte regioni italiane dove si è affrontato proprio il problema della rivitalizzazione dei centri storici in via di spopolamento) è uno degli strumenti da utilizzare, assieme a tutti gli altri incentivi possibili quali, ad esempio, l’esonero dagli oneri concessori.

Acquisita la consapevolezza della necessità per le città costituenti il PSA di ripensare se stesse anche in funzione della “*quantità*” dell’edilizia esistente che supera di gran lunga quanto occorrente ai fini residenziali a tutti i Comuni dell’Associazione (da 3 a 5 volte), appare ineludibile la

prevalenza della ricerca dei meccanismi che possano elevare la “*qualità*” dell’edificato ed in questa direzione la presenza di alcuni centri storici di grande potenzialità concorre alle scelte. Bisogna elevare la qualità urbana per elevare la qualità di vita.

Il QTRP, di recente varato dalla Regione Calabria, nelle Disposizioni Normative, obbliga a considerare il risparmio del suolo come una prescrizione e, dopo avere indicato obbligatoriamente le due operazioni prioritarie di **ammagliamentamento del tessuto** e di **omogeneità del disegno urbano**, impone un regime oneroso gli interventi di nuova costruzione, da realizzare dopo il soddisfacimento dei principi di “*Ammagliamentamento e Omogeneità*” di cui si è detto, tendenti a ridurre sempre più le necessarie aree agricole, di fatto o potenziali, ovvero gli ambiti urbanizzabili dei PSC, questi ultimi, nel caso di previsione di PAU o altro strumento attuativo, devono essere assoggettati ad un regime oneroso, consistente:

“- In una maggiorazione dei termini perequativi, partendo da una cessione minima al demanio comunale del 30% di aree oltre agli standard di legge;

- Nell’aumento pari al 50% degli oneri economici per i titoli abilitativi dei singoli interventi.

E, inoltre, la Regione, al fine di premiare i Comuni che, nella loro pianificazione, adottano la politica urbanistica di non prevedere alcun ambito urbanizzabile, porrà tali Comuni in posizione di vantaggio per assegnazione di fondi finalizzati a programmi di Rigenerazione Urbana o tutela e valorizzazione dei Centri Storici.”

Quello della Rigenerazione Urbana è uno dei temi fondamentali del PSA sia perché con una scelta idonea consente di accedere a risorse pubbliche senza le quali qualsiasi programma ha difficoltà a decollare, sia per rilanciare uno dei settori trainanti dell’economia locale, quella dell’edilizia, e di farlo senza ulteriore spreco di suolo.

Il Comune di Rosarno aderisce a questa opzione e rivolge tutte le sue energie per nuovi impianti che siano indirizzati esclusivamente allo sviluppo dei vari settori produttivi, per come emergeranno anche dalle consultazioni, dalla partecipazione e da uno specifico Avviso Pubblico di Manifestazione di Interessi diffusi che verrà allo scopo emanato.

La Rigenerazione Urbana dovrà tendere a perseguire i seguenti obiettivi:

- a) creazione delle condizioni ambientali, sociali ed economiche per la permanenza o il reinserimento di famiglie residenti, di operatori economici e per lo sviluppo turistico e l’accoglienza;
- b) recupero edilizio ed urbanistico e riqualificazione architettonica e ambientale del patrimonio edilizio esistente, pubblico e privato;
- c) valorizzazione e tutela degli edifici di particolare pregio ed interesse storico, architettonico e monumentale;
- d) miglioramento dell’accessibilità e della mobilità, anche con l’individuazione di nuovi percorsi con modalità alternative e con l’attuazione di interventi per l’abbattimento delle barriere architettoniche o urbanistiche;
- e) adeguamento dei fabbricati, dei loro impianti e dei servizi pubblici puntuali ed a rete, al fine di conseguire adeguati livelli di sicurezza e di sostenibilità ambientale, con particolare riguardo per il risparmio energetico, l’uso contenuto delle risorse, la riduzione degli inquinamenti e la cura estetica dei manufatti;
- f) mantenimento, insediamento e valorizzazione di attività artigiane, turistico-ricettive, direzionali, commerciali, di servizi, sociali, ricreative, culturali e artistiche per i servizi alla persona, anche con caratteristiche e spazi innovativi, nonché tramite il riuso di spazi ed edifici pubblici;
- g) cura dell’immagine del centro storico come componente del paesaggio, anche con riguardo alla tutela della luce, delle prospettive e delle visuali;
- h) individuazione di percorsi culturali e museali, comprendente anche i locali storici esistenti, definendo modalità di gestione che assicurino forme permanenti di autosostentamento totale o parziale;

- i) sviluppo di percorsi enogastronomici e di accoglienza legati al territorio rurale e con esso funzionali con meccanismi premiali per gli interventi che legano il tessuto al territorio in modo sinergico;
- j) recupero degli immobili rurali, anche, ai fini dell'accoglienza dei lavoratori stagionali.

E' soprattutto nel campo del territorio agrario che vi è la necessità di uno sforzo puntuale; un territorio agrario al quale dare valore di "*parco agricolo*" che assuma nuovi o riassuma gli antichi contenuti e ruolo nella produzione agricola come oggetto primario. Un "*parco*" che divenga elemento caratterizzante e significativo per l'intero comprensorio come modello di iniziativa privata nella costruzione di identità territoriale.

Parco non come sistema di interventi pubblici e vincolistico, tutt'altro, come sistema di progetti privati, coerenti con la parte statutaria del Piano, che delinei uno scenario nuovo, uno scenario di autorigenerazione del territorio, uno scenario di valorizzazione endogena del territorio che ricostruisca il senso ed il ruolo delle aree agricole e le sottragga dalla loro strutturale debolezza del mercato dei suoli e che, in particolare, consenta al territorio la produzione di "*reddito*" in superamento della vecchia e perniciosa cultura della "*rendita*" e dell'improduttivo consumo del territorio e delle sue risorse.

Quindi: rilancio di un uso produttivo, anche in chiave di turismo rurale, di agriturismo e di accoglienza turistica-rurale diffusa e costruzione di una serie di nodi e di connessioni (corridoi, sentieri, percorsi, servizi, attrezzature per il tempo libero e lo sport, parcheggi, ecc.) che diversifichi l'accessibilità qualificandola; individuazione degli ambiti da destinare, con progettazioni puntuali pubbliche e/o private, a raccordi con le aree urbanizzate delle Marine e dei Borghi; creazione di un mosaico (già di fatto esistente) di ambienti ecologici, agricoli e periurbani che possano essere in grado di accogliere le diverse pratiche d'uso finalizzate ad un territorio che produca reddito.

Le parti del territorio agrario non interessate da prescrizioni paesaggistiche, da tutele produttive agricole e da qualsivoglia altra invariante, nonché non in contrasto con lo Statuto del Territorio, devono essere interessate da azioni mirate di qualificazione del territorio finalizzati ad interventi turistico - ricettivi, per lo sport, per il tempo libero, con espressa esclusione di altre destinazioni.

Il tutto con attenzione al sistema turistico, che ricomprenda anche quello per il tempo libero: occorre puntare a forme innovative e diffuse di ospitalità ed alla creazione di un patrimonio alberghiero di qualità, diversificando al massimo l'offerta.

Bisogna, cioè, da una parte puntare alla realizzazione di strutture alberghiere di qualità (4 e 5 stelle) legate anche al Benessere ed agli Eventi e, dall'altra, alla valorizzazione del grande patrimonio edilizio presente nei Centri Storici e nelle aree rurali: paese albergo, borghi rurali, B&B, agriturismo, turismo rurale.

Alcuni ambiti del territorio del PSA offrono elevati contenuti in tale direzione, seppure della più disparata natura: dalla diga ai laghetti montani, dai siti archeologici di Medma ai siti storici di Borrello, dai percorsi religiosi ai percorsi della memoria, dalle aree adiacenti ai grandi assi viari e già vocati alla grande distribuzione alla adiacente area portuale di Gioia Tauro, dalla salubrità e mitezza dei territori di Laureana alla ricchezza dei Centri Storici di Serrata e San Pietro di Caridà, dall'enorme valenza del patrimonio edilizio rurale di tutto il territorio del PSA alla storia culturale del suo territorio agrario, dalla integrazione alla coesione sociale.

Ulteriore indicazione riguarda la necessità di definire all'interno del piano le regole di decoro urbano anche riportando il meccanismo già collaudato di legare il rilascio di qualsiasi titolo abilitativo ad un deposito cauzionale che garantisca e copra le spese per le finiture esterne dei fabbricati

Queste sono le indicazioni principali offerte dal Consiglio e che possono essere implementate e ridisegnate con il contributo di tutti i cittadini quale punto obbligato da cui partire per costruire assieme il futuro.