Comune di Catanzaro

Settore Pianificazione

“ridisegnare la città”



documento finalizzato alla individuazione degli indirizzi per la redazione del P.S.C.

IL DIRIGENTE DEL SETT. PIANIF.

arch. GIUSEPPE LONETTI

IL RESP.LE DELL’UFF. DEL PIANO

arch. GIUSEPPE FREGOLA

REDAZIONE A CURA DELL’UFF. DEL PIANO

arch. GIUSEPPE LONETTI
arch. GIUSEPPE FREGOLA
geom. CLAUDIO CONFESSORE
Ngeom. VINCENZO LAVecchia

Un saluto a tutti i presenti con la conferma che, come già chiarito dal responsabile del procedimento Architetto Fregola, questo incontro pubblico inserisce un elemento di certezza nella procedura di trasparenza che abbiamo ritenuto di perseguire fin dall'inizio dell'attività per la redazione del PSC.

La prima questione che ci siamo posti, molto rilevante sotto il profilo dell'efficacia e della trasparenza del procedimento, è stata la valutazione dei contenuti degli indirizzi del Piano Strutturale Comunale, e abbiamo ritenuto di discostarci dalla prassi amministrativa degli altri Comuni rappresentata da una relazione generale di natura prevalentemente strategica.

Allo scopo di evitare i contrasti politici che si sono sempre generati in fase di redazione del P.R.G., abbiamo ritenuto di concertare subito gli indirizzi urbanistici essenziali con valenza prescrittiva da porre all'approvazione del Consiglio Comunale.

Il risultato è stato che in modo innovativo il Consiglio Comunale ha approvato all'unanimità la delibera sugli indirizzi per la redazione del P.S.C. realizzando una corretta ed armonizzata azione politica tra maggioranza ed opposizione.

Sono stati anche coinvolti i competenti Ordini professionali che hanno espresso il loro parere e da cui sono derivate integrazioni specifiche all'atto di indirizzo.

Tra i profili tecnici e pianificatori degli indirizzi, allo scopo, per cosi dire, di sanare le gravi criticità del Piano Regolatore Vigente, è stato introdotto il principio

del consumo del suolo a saldo zero nel solco delle direttive europee ma soprattutto anticipando la riforma introdotta con modifica all'articolo 27 della Legge Urbanistica Regionale.

Infatti la Regione Calabria, di fatto tardiva nell'adeguamento alle direttive Europee, avrà preso atto della delibera di indirizzi approvata, ben tre anni prima, dal Consiglio Comunale di Catanzaro sul " consumo di suolo zero" a tutela del territorio per incentivare la cosiddetta " rigenerazione urbana".

In conclusione i particolari contenuti prescrittivi degli indirizzi approvati garantiscono che la redazione del P.S.C. avrà una tempistica breve in quanto il Consiglio Comunale si è già determinato sui contenuti prevalenti che saranno oggetto della conseguente redazione e approvazione del Piano Strutturale Comunale di Catanzaro.

Necessità e criticità per la redazione del P.S.C.

L'avvio in concreto del percorso amministrativo che dovrà portare al nuovo strumento urbanistico comunale, che la Legge Urbanistica Regionale denomina con l'acronimo P.S.C. (Piano Strutturale Comunale), ha bisogno di un necessario chiarimento relativamente ai cosiddetti ritardi che ingiustamente si addebitano all'Amministrazione comunale di Catanzaro sia sotto il profilo politico che tecnico.

La Città di Catanzaro, al contrario delle altre città calabresi, è dotata dal 2002 di un P.R.G. conforme alla Legge Urbanistica Regionale e quindi rispettoso dei principali indicatori che caratterizzavano i riferimenti pianificatori riconducibile alle politiche europee nel campo del governo del territorio.

In conclusione il ritardo che si addebita al Comune di Catanzaro, certamente inconsistente rispetto alle altre Città della Calabria, in realtà ha un risvolto estremamente positivo poiché ora sussistono le condizioni adeguate per iniziare un percorso amministrativo corretto sia dal punto di vista tecnico che giuridico.

A palese dimostrazione di quanto si è affermato basta pensare ai Comuni (per la verità pochissimi) che in maniera solerte hanno redatto ed approvato il P.S.C. sono costretti a rifare interamente l'iter amministrativo per adeguarlo alle previsioni del vigente Q.T.R.P., senza considerare l'aggravio economico in un momento drammatico come quello attuale relativamente ai bilanci comunali.

Il documento indirizzi del P.S.C. risulta così articolato:

1. **promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;**

2. **assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;**

3. **migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani;**

4. **promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente;**

5. **La prima analisi effettuata sul Piano regolatore vigente porta a riconoscere**

come prima criticità, un certo sovradimensionamento delle previsioni edificatorie, in particolare per il residenziale ma anche le aree produttive e direzionali con gravi ricadute sul mercato edilizio, fondiario e sul regime fiscale (di fatto in particolare il pagamento dell' I.M.U.).

6. **Il predetto sovradimensionamento determinato dal P.R.G. vigente si contrappone alla necessità di rendere coerenti tali previsioni con il principio del consumo del suolo zero che si richiama alle direttive europee in materia di politiche territoriali ecosostenibili.**

7. **L' ulteriore criticità giuridica del vigente P.R.G. deriva dalle Zone Territoriali Omogenee G non conforme a quelle previste dal D.M. 1444/68.**

Gli obiettivi principali che costituiscono elementi fondamentali degli indirizzi del Piano Strutturale, sono così riassumibili:

- CONTENIMENTO DEL CONSUMO DEL SUOLO

Prendiamo ad esempio la scheda relativa al macro-obiettivo "*Contenimento del consumo del suolo*": si ritiene che l'obiettivo principale sia quello del contenimento dell'espansione urbana a favore di una strategia di riqualificazione e rigenerazione urbana soprattutto attraverso il trasferimento dei diritti di cubatura.

Diverse le azioni che concorrono a raggiungere tale obiettivo: incentivazione al recupero dell'esistente, concentramento delle nuove residenzialità negli ambiti già parzialmente edificati ed urbanizzati previo il trasferimento di cubatura, rigenerazione urbana, riutilizzo degli edifici dismessi e/o parzialmente utilizzati.

Attuare tale obiettivo è di importanza prioritaria per rendere congruente il P.S.C. con le premialità previste dal vigente Q.T.R.P., relative alla assegnazione di fondi finalizzati ai programmi di Rigenerazione urbana o tutela e valorizzazione dei Centri Storici.

CRITERI VOLTI AL RIUSO E "RIVITALIZZAZIONE" DEL CENTRO STORICO

Programmare gli interventi finalizzati alla rivitalizzazione è un altro macrobiettivo che si intende perseguire al fine di recuperare il Centro Storico che allo stato attuale è in totale abbandono.

Già da tempo l'Amministrazione Comunale ha avviato una politica di valorizzazione del Centro Storico, attuando il completamento di Piazza Matteotti, il completamento dell'area del San Giovanni con la realizzazione del muro di cinta, promuovendo la localizzazione della facoltà Universitaria di Sociologia nel Centro Storico, l'insediamento della Accademia delle belle arti nel palazzo Educandato e di recente la modifica della mobilità e del traffico allo scopo di migliorare l'interesse commerciale e tante altre iniziative di gestione politica.

Bisogna proseguire in questa direzione attuando una serie di azioni che potranno contribuire a far pulsare nuovamente di vita il centro storico ormai svuotato soprattutto per la carenza di adeguati spazi di sosta e di parcheggio oltre a promuovere la permanenza e la residenzialità degli studenti nel centro storico.

La presenza di studenti nel centro storico comporterà una serie notevole di vantaggi sulle attività commerciali. Inoltre le vie del centro potrebbero divenire luoghi di frequentazione diurne e serali con scambi culturali causando l'occupazione di una parte dei numerosi appartamenti attualmente sfitti e tant'altro.

Tale azione potrà contribuire a dare l'immagine di Catanzaro come "città accademica".

CRITERI DI INTERVENTO PER LE DUE AREE TEMATICHE DI "GERMANETO" E "GIOVINO"

Germaneto: costituisce futuro o un suicidio urbanistico per la Città di Catanzaro?

La macro area di Germaneto rappresenta la priorità assoluta relativamente alle scelte di politica urbanistica strategiche del redigendo nuovo P.S.C..

La mancanza di continuità fisica e infrastrutturale territoriale tra il tessuto urbano storico della Città e le nuove importantissime destinazioni con funzioni direzionali, sanitarie e produttive allocate nel comprensorio di Germaneto (che stanno polarizzando l'attenzione del mercato edilizio per le evidente plusvalenze fondiarie che si sono generate) ha provocato un processo di abbandono della Città esistente ed in particolare del Centro Storico.

A tale fenomeno urbanistico, che ha riguardato la gran parte dei Comuni dal dopo guerra ad oggi e in particolare il Centro Storico di Cosenza, la Città di Catanzaro era sfuggita in quanto le funzioni direzionali, culturali, produttive principali si erano insediate all'interno della Città esistente e quindi soprattutto del centro storico.

Le enormi plusvalenze fondiarie, che si sono generate in funzione della presenza di destinazioni d'uso che costituiscono ormai polarità a livello regionale (direzionale, universitaria, sanitaria ecc.), hanno stimolato e stimoleranno ancora

di più, se non si porrà riparo con adeguati strumenti urbanistici, la speculazione edilizia e conseguentemente un uso del territorio del tutto contrario alle direttive europee recepite nell'atto di pianificazione regionale (QTRP)

In tale direzione deve essere interpretato il contrasto con il Comune di San Floro che ha proposto un intervento edificatorio molto pesante dal punto di vista urbanistico generato dalle plusvalenze fondiarie determinate dagli alti livelli urbanizzativi polarizzanti creati dal confinante Comune di Catanzaro nella macro area di Germaneto.

I vantaggi di tale fenomenologia territoriale potrebbero essere solo dei comuni contermini che a fronte di una popolazione insediata di qualche migliaio di abitanti cercheranno di approvare piani attuativi con insediamenti residenziali, direzionali e produttivi assolutamente sproporzionati.

Il Comune di Catanzaro con l'ultima delibera sull'applicazione della normativa sul Piano Casa riguardante l'area di Germaneto ha assunto un provvedimento prescrittivo finalizzato alla eliminazione dell'edificazione di edilizia residenziale connotando la predetta area con destinazione urbanistica direzionale di livello regionale. Ciò. in accoglimento ad un emendamento approvato, era già presente nella delibera degli indirizzi del P.S.C.

Giovino: una criticità da risolvere nel contesto del Piano Strutturale Comunale

La macro area produttiva a finalità turistica denominata " Giovino", le cui previsioni del P.R.G. vigente rientrano nella Zona Territoriale Omogenea G1- " Strutture, servizi ed attrezzature turistico ricettive", rappresenta sotto il profilo

della politica urbanistica uno dei problemi più difficili da risolvere anche in conseguenza dei pregressi e attuali contenziosi giuridici e contrasti politici

Bisogna comunque condividere che tutto nasce dall' indiscussa qualità paesaggistica che rende il litorale uno dei più belli della costa Ionica e di conseguenza più appetibile sotto il profilo dell'utilizzazione turistica soprattutto in funzione di un turismo di qualità internazionale.

Le vicende amministrative legate alla bocciatura delle numerose lottizzazioni presentate all'interno del comparto di Giovino sono legate alle sentenze del Consiglio di stato che hanno statuito l'assoluta competenza del Consiglio comunale nel determinare le destinazioni d'uso utilizzabili.

La caratterizzazione urbanistica delle aree del comparto di Giovino, laddove sussistono vincoli ambientali e paesaggistici di alto livello per come confermato dagli atti di pianificazione provinciale e regionale, ci ha indotto a ritenere che il procedimento più idoneo consiste nell'emanazione di un bando internazionale d'idee.

Di recente, malgrado le inutili polemiche politiche, è stata proposta una procedura di coinvolgimento di promotori turistici di livello internazionale allo scopo di acquisire la certezza che sussistono le condizioni di mercato per dare, nell'interesse della Comunità catanzarese e nel rispetto delle qualità ambientali e paesaggistiche, uno reale sviluppo internazionale al comprensorio di Giovino.

Negli indirizzi per il Piano Strutturale, già approvato dal Consiglio Comunale, è stata prevista la suddivisione territoriale allo scopo di ridurre l'eccessiva estensione del Comprensorio, assolutamente incompatibile con gli interessi di mercato turistico di livello internazionale.

Come più volte affermato anche dal Sindaco nei convegni pubblici il bando già oggetto di pubblicazione, se non acquisirà per mancanza di mercato alcuna offerta di società turistiche di livello internazione, si procederà nella redazione attuale del P.S.C. ad applicare la perequazione ed il trasferimento di cubatura allo scopo di tutelare definitivamente il comprensorio di Giovino sotto il profilo ambientale e paesaggistico.

Concludo l'intervento ribadendo che la Regione Calabria ha ritenuto di normare il consumo di suolo a saldo zero in totale coerenza a quanto già fatto tre anni prima dal Comune di Catanzaro con la delibera sugli indirizzi del P.S.C..

La stessa cosa sta accadendo a livello nazionale in una recente proposta di legge di riforma urbanistica in cui, tra gli essenziali criteri di indirizzo europeo di contenimento del suolo e di rigenerazione urbana, è stato aggiunto il percorso dei bandi pubblici internazionali allo scopo di esaltare le qualità ambientali paesaggistiche delle aree oggetto di interventi.

Ciò di fatto è in totale coerenza al procedimento in atto sul Comparto di Giovino e di conseguenza darà una buona immagine a livello nazionale al Comune di Catanzaro

Grazie a tutti i presenti e formalizzo la garanzia che questa relazione sarà pubblicata sul sito trasparenza.

Dirigente Settore Urbanistica

Arch. Giuseppe Lonetti