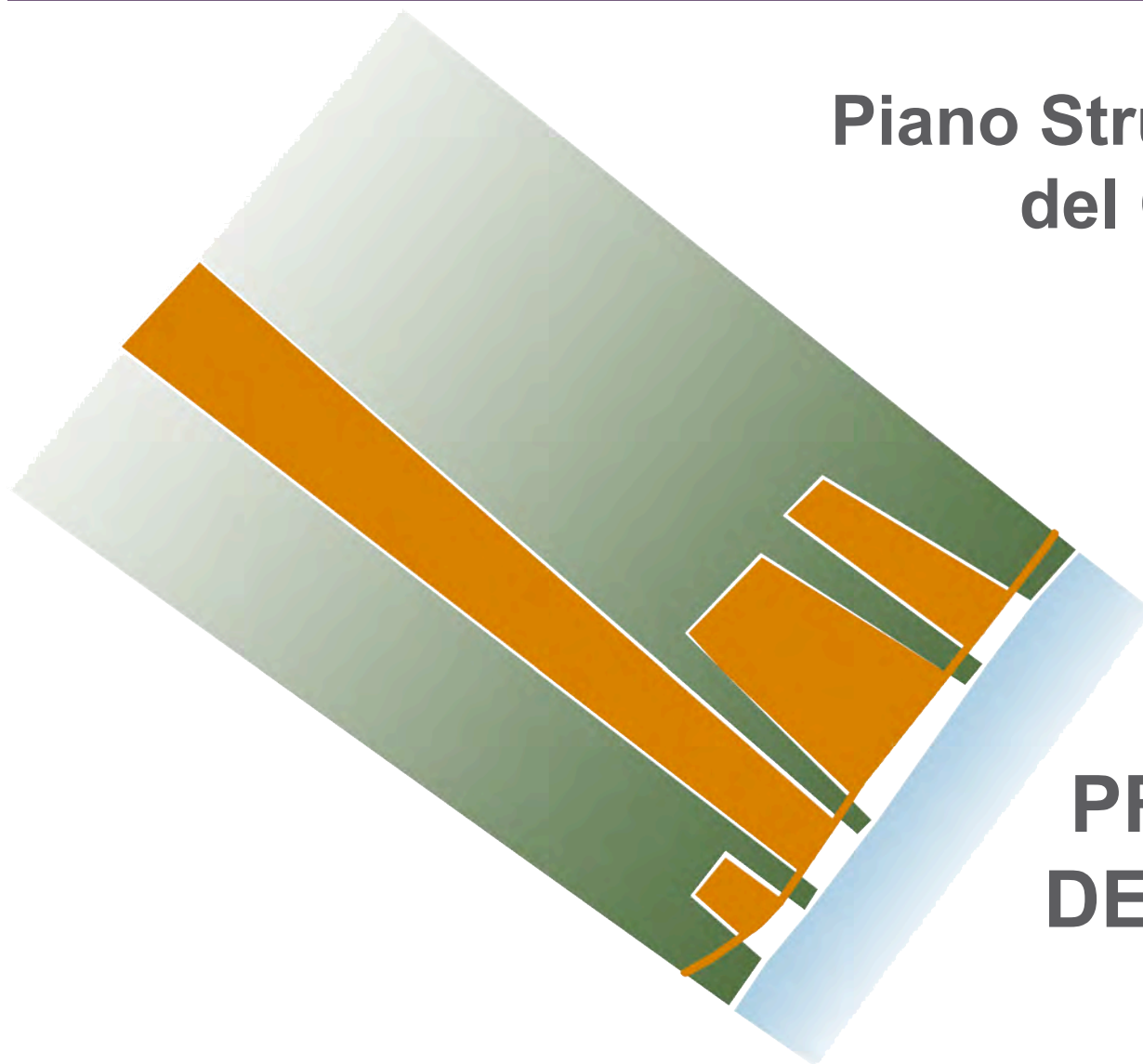




Piano Strutturale Comunale del Comune di Ardore



**PRESENTAZIONE
DEL DOCUMENTO
PRELIMINARE**



CONTENUTI

- *Verso un nuovo strumento di pianificazione urbanistica*
- *Il Piano Strutturale Comunale e il R.E.U.*
- *Contenuti principali del P.S.C.*
- *Contenuti principali del R.E.U.*
- *Elementi innovativi del P.S.C.*
- *Analisi S.W.O.T. del territorio comunale di Ardore*
- *Obiettivi generali del P.S.C. di Ardore*
- *Indirizzi e criteri-guida del P.S.C. di Ardore*
- *Visione strategica del P.S.C. di Ardore*
- *Parole chiave del P.S.C. di Ardore*
- *Linee guida per lo sviluppo urbano di ardore*
- *I 6 ambiti di intervento del P.S.C. di Ardore*



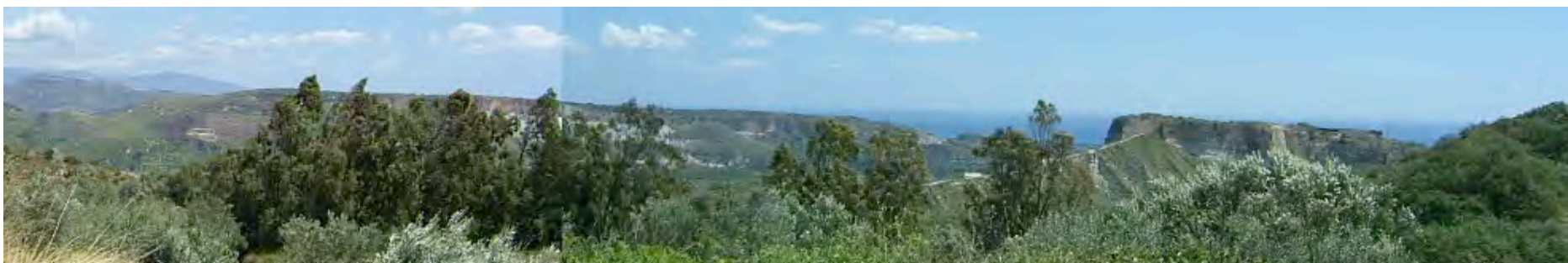
VERSO UN NUOVO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA

La revisione di uno strumento urbanistico comunale rappresenta sempre per la comunità locale un evento atteso, che crea aspettative, discussioni, conflitti.

La costruzione di un PSC è cosa ben più profonda e complessa della semplice indicazione di dove si può o non si può costruire e riguarda da vicino tutti i cittadini.

Attraverso il PSC si cerca di immaginare **come evolverà la comunità nell'arco di circa 20 anni**, prendendo in considerazione tutti gli aspetti del territorio: sociale, economico, ambientale.

La pianificazione urbanistica propone una **visione globale ed integrata** della distribuzione degli interventi sul territorio che risponda alle necessità dei cittadini ma che sia anche compatibile con lo sviluppo economico e con la tutela del territorio e dell'ambiente.





IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE E IL R.E.U.

“Il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) definisce le strategie per il governo dell’intero territorio comunale, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi urbanistici della Regione e con gli strumenti di Pianificazione provinciale espressi dal Quadro Territoriale Regionale (Q.T.R.), dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) e dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)”

[L.R. n. 19/2002, art. 20]

“Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico (R.E.U.) costituisce la sintesi ragionata ed aggiornabile delle norme e delle disposizioni che riguardano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; ovvero gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, nelle parti di città definite dal Piano generale, in relazione alle caratteristiche del territorio e a quelle edilizie preesistenti, prevalenti e/o peculiari nonché degli impianti di telecomunicazione e di telefonia mobile”

[L.R. n. 19/2002, art. 21]



CONTENUTI PRINCIPALI DEL P.S.C. - 1

- **Classificazione del territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile, agricolo e forestale**, individuazione delle risorse naturali ed antropiche e delle relative criticità, applicazione degli standards urbanistici
- **Determinazione delle condizioni di sostenibilità** degli interventi e delle trasformazioni pianificabili
- **Definizione dei limiti dello sviluppo del territorio comunale** in funzione delle sue caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, pedologiche, idraulico-forestali ed ambientali
- **Individuazione delle aree per infrastrutture e attrezzature** pubbliche, di interesse pubblico e generale di maggiore rilevanza e degli ambiti destinati ad impianti produttivi
- Delimitazione degli **Ambiti urbani e periurbani** soggetti al **mantenimento degli insediamenti** o alla loro **trasformazione**
- Definizione per ogni Ambito di: limiti massimi di utilizzazione edilizia e di popolazione insediabile; requisiti quali-quantitativi e relativi parametri; aree edificabili; ecc.



CONTENUTI PRINCIPALI DEL P.S.C. - 2

- Delimitazione e disciplina degli **ambiti di tutela e conservazione delle porzioni storiche** del territorio e degli **ambiti a valenza paesaggistica ed ambientale**
- Qualificazione del **territorio agricolo e forestale** secondo le specifiche potenzialità di sviluppo
- Individuazione degli **ambiti di tutela del verde** urbano e periurbano
- Individuazione e classificazione dei **nuclei di edificazione abusiva**, ai fini del loro recupero urbanistico
- Indicazione della rete e dei siti per il **piano di distribuzione dei carburanti**
- Individuazione delle aree necessarie per il **Piano di Protezione Civile**, delle aree di attesa e ricovero per le popolazioni colpite da eventi calamitosi e delle aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse.



CONTENUTI PRINCIPALI DEL R.E.U.

Il R.E.U. è suddiviso in **3 sezioni** principali :

- ✓ **Standard e parametri urbanistici**
- ✓ **Norme costruttive, risparmio energetico e sicurezza antisismica**
- ✓ **Modalità di gestione del Piano (progetti e Piani attuativi).**

Il R.E.U. stabilisce:

- *modalità d'intervento* negli ambiti specializzati definiti dal Piano
- *parametri edilizi ed urbanistici* e criteri per il loro calcolo
- *norme igienico-sanitarie, sulla sicurezza degli impianti, per il risparmio energetico e per l'eliminazione delle barriere architettoniche*
- *modalità di gestione tecnico-amministrativa degli interventi edilizi*



ELEMENTI INNOVATIVI DEL P.S.C. - PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI

La legge urbanistica regionale n.19/02 è improntata alla nuova cultura della concertazione e della partecipazione che negli ultimi anni ha segnato fortemente la disciplina urbanistica.

La partecipazione può essere stimolata o favorita dall'ente locale con l'istituzione di laboratori di partecipazione e tramite l'uso di strumenti e tecniche opportune (consultazioni, assemblee, inchieste, ecc.) oppure può dare vita a forme di partecipazione più o meno permanenti che incalzano e indirizzano il processo pianificatorio (tavoli di partecipazione, laboratori urbani, ecc.)



Il P.S.C. di Ardore applicherà la partecipazione attraverso conferenze aperte ai diversi soggetti istituzionali (Amministrazione e Consiglio Comunale, associazioni di categoria, altri Enti interessati), ai rappresentanti della realtà sociale e culturale del territorio (associazioni, gruppi organizzati), ai cittadini, agli attori economici (imprese).



ELEMENTI INNOVATIVI DEL P.S.C. - ATTENZIONE ALL'AMBIENTE

“La pianificazione urbanistica ha tra i suoi compiti essenziali quello di regolare il consumo consapevole delle risorse naturali e ambientali del territorio di riferimento, assicurandone un uso prudente ovvero la ricostituzione per garantirne la disponibilità e la durevolezza”.

[Linee guida della pianificazione regionale]

Il P.S.C. deve contenere una **Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)** volta a verificare preventivamente la rispondenza del piano agli obiettivi di sviluppo sostenibile (minimizzazione del consumo di risorse non rinnovabili, rispetto della capacità di carico sull'ambiente, ecc.), accertandone la diretta incidenza sulla qualità dell'ambiente.

La V.A.S. è effettuata attraverso le **verifiche di coerenza e compatibilità**:

- La **verifica di coerenza** accerta che i sistemi naturalistico-ambientali, insediativi e relazionali previsti dal P.S.C. siano coerenti con quelli della pianificazione vigente, ai diversi livelli.
- La **verifica di compatibilità** accerta che gli usi e le trasformazioni del territorio siano compatibili con i sistemi naturalistico-ambientali, insediativi e relazionali individuati.



ELEMENTI INNOVATIVI DEL P.S.C. - PEREQUAZIONE URBANISTICA

Perequazione = Distribuzione o attribuzione in base a criteri di equità

È una tecnica pianificatoria che persegue l'**equa distribuzione dei vantaggi** (valori immobiliari) e **degli oneri** (ad es. per la realizzazione di servizi pubblici) prodotti dalla pianificazione urbanistica.

Si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale, che prevede la **compensazione** tra suolo ceduto o acquisito e diritti edificatori acquisiti o ceduti.

Esempio di metodo perequativo:

- **Attribuzione di un valore edificatorio omogeneo** a tutte le aree rientranti in un ambito interessato ad un intervento di trasformazione urbanistica
- **Individuazione delle zone nelle quali concentrare l'edificazione**, sulle quali verranno trasferiti i diritti edificatori di tutte le aree dell'ambito. Tutti i proprietari di aree avranno quindi la possibilità di edificare e parteciperanno equamente ai costi dell'intervento di trasformazione
- **Trasferimento al Comune delle aree destinate a servizi**, gratuitamente o al valore agricolo,.



ANALISI S.W.O.T. DEL TERRITORIO COMUNALE DI ARDORE

PUNTI DI FORZA

- Vicinanza mare-montagna e varietà del paesaggio
- Clima mite
- Ricco patrimonio storico, artistico, archeologico della Locride (Locri, Gerace, Stilo, ecc.)
- Valenze ambientali e paesaggistiche: presenza della spiaggia, di vaste aree preservate dall'inquinamento, di habitat prioritari e prossimità di aree naturalistiche (Parco dell'Aspromonte...)
- Vicinanza delle terme di Antonimia
- Produzioni agricole ed artigianali della tradizione locale, con specializzazione nell'olivicolo. Avvio di politiche di valorizzazione dei prodotti locali
- Permanenza di tradizioni locali e di un radicato senso dell'ospitalità
- Potenziale attrattività turistica della Locride - ricchezza del patrimonio culturale, paesaggistico, enogastronomico

PUNTI DI DEBOLEZZA

- Disomogeneità territoriale ed economica fra centri costieri e centri interni. Spopolamento e degrado dei piccoli centri interni. Forte impatto antropico sul territorio costiero e collinare
- Degrado del patrimonio urbanistico ed edilizio
- Scarsa connessione delle azioni di tutela e manutenzione del patrimonio ambientale con le azioni di promozione e valorizzazione, per la difficoltà a percepirlo come risorsa per lo sviluppo
- Difficoltà delle produzioni tipiche locali ad inserirsi nei circuiti di commercializzazione nazionale ed internazionale.
- Marginalizzazione del comparto turistico rispetto ai grandi circuiti, scarsità quali-quantitativa dell'offerta ed eccessiva stagionalità della domanda turistica
- Strutture turistiche ricettive obsolete e poco diversificate. Carenza di posti letto e di servizi complementari al turismo



PUNTI DI FORZA

- Dotazione infrastrutturale quantitativamente sufficiente: prossimità della superstrada Jonio-Tirreno; vicinanza del porto di Roccella Jonica e dell'avio-superficie di Bianco
- Presenza diffusa di associazioni culturali, ambientaliste, no-profit, ecc.
- Disponibilità di forza lavoro, anche altamente scolarizzata
- Presenza nell'area vasta di scuole di formazione nel settore turistico
- Coesione del partenariato locale pubblico e privato, maturata attraverso esperienze pregresse (PIT, Patto territoriale, ecc.).

PUNTI DI DEBOLEZZA

- Insufficiente qualità della dotazione infrastrutturale e di servizi, in particolare di quelli viari, di trasporto e per la localizzazione delle attività produttive
- Presenza della criminalità organizzata
- Decremento e graduale invecchiamento della popolazione residente
- Elevati livelli di disoccupazione e modesti tassi di attività che riguardano soprattutto giovani e donne
- Limitato livello di reddito prodotto
- Isolamento produttivo, mancanza di innovazione e di miglioramento qualitativo delle produzioni locali
- Bassa densità imprenditoriale, polverizzazione del tessuto produttivo, frammentazione dell'offerta dei prodotti e bassa qualità dei servizi
- Forte presenza di situazioni di irregolarità lavorativa, alta incidenza dell'economia sommersa
- Scarsa propensione del sistema creditizio e finanziario a rispondere alle esigenze delle imprese



OPPORTUNITÀ

- Forte aumento della domanda internazionale di turismo naturalistico-culturale, maggiore incidenza del turismo di qualità, aumento della domanda di prodotti tipici enogastronomici di nicchia
- Strada dei vini e dei sapori della Locride
- Potenzialità di crescita dell'economia sociale per la maggiore sensibilità per i temi di inclusione e parità
- Interventi di potenziamento infrastrutturale previsti da piani e programmi sovraordinati (potenziamento delle direttrici viarie trasversali Ionio-Tirreno)
- Innovazioni nelle ICT che consentono di ovviare alla marginalità fisica del territorio e di sviluppare azioni per la tutela della legalità e la sicurezza
- Potenzialità di crescita dell'area del Mediterraneo
- Disponibilità di risorse finanziarie pubbliche di supporto ad iniziative imprenditoriali
- Disponibilità di fondi strutturali 2007-2013 nei settori del sociale, dell'ambiente, dell'energia, dei BBCCAA, delle infrastrutture, dello sviluppo rurale: PO FSE, PO FESR (Assi II, III, V e VI), PSR

MINACCE

- Inefficacia degli interventi realizzati sul territorio in assenza di programmazione integrata complessiva
- Emigrazione di imprenditori locali e risorse umane qualificate verso aree che offrono maggiori opportunità professionali
- Ulteriore perdita di competitività nei confronti di aree più attive nella valorizzazione dei circuiti turistici; ridimensionamento della domanda turistica locale dovuto alla riduzione dei costi di trasporto turistici e all'avvento delle mete low cost
- Aumento della concorrenza nel commercio di beni agroalimentari da parte dei nuovi produttori asiatici e sudamericani
- Perdita di quote di mercato per mancato adeguamento tecnologico degli impianti anche dal punto di vista del loro impatto ambientale
- Crescita del disagio sociale, sfruttamento delle fasce di lavoratori deboli a fronte del perdurare della scarsa competitività del sistema economico
- Scarsità di finanziamenti



OBIETTIVI GENERALI DEL P.S.C. DI ARDORE - 1

1. LO SVILUPPO SOCIO-ECONOMICO

- Specializzazione e articolazione dell'**offerta turistica** da inquadrare a livello comprensoriale, provinciale e regionale
- Valorizzazione dell'**attività agricola**, anche nei suoi aspetti derivati: agriturismo, turismo rurale e ambientale, circuiti enogastronomici
- Individuazione di **aree produttive** ecologicamente attrezzate e definizione di criteri per riqualificare aree produttive esistenti
- **Pesca**
- **Attività commerciali e ristorazione**
- **Attività industriali e artigianali**, anche di rilevanza sovracomunale

2. LA QUALITÀ AMBIENTALE

- Rapporto con il **mare** e valorizzazione delle aree contigue
- Salvaguardia degli **ambiti naturalistici e non antropizzati**
- Mitigazione dei rischi e prevenzione dell'**erosione costiera**
- Difesa del **suolo** e dell'**acqua**



OBIETTIVI GENERALI DEL P.S.C. DI ARDORE - 2

3. L'IDENTITÀ TERRITORIALE E LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

- Tutela e conservazione di **identità, tradizioni, peculiarità dei luoghi e cultura locale**
- Riqualficazione urbana dei “**centri minori**” (San Nicola e Bombile)
- Ristabilimento di un **equilibrio** tra la zona costiera e quella collinare
- Valorizzazione del **patrimonio insediativo e culturale**, difesa del **paesaggio**
- Eliminazione del degrado della **fascia costiera** e degli attuali problemi di accessibilità
- Definizione di spazi dedicati alla natura per la **connessione ecologica** del territorio comunale
- Qualificazione e messa in sicurezza sotto il profilo idrogeologico del **waterfront**. Individuazione di spazi da destinare ad attività ricettivo-turistico–ricreative.

4. LA QUALITÀ URBANA

- **Riqualficazione urbana** di aree edificate in condizioni di degrado edilizio, ambientale, sociale
- **Riqualficazione morfologica e funzionale** degli abitati di recente impianto
- Riqualficazione degli ambiti urbani in **aree ambientalmente fragili**
- “Riordino” delle aree interessate da fenomeni di **dispersione urbana**
- Incentivazione di **interventi ecosostenibili** nella riqualficazione urbana e territoriale



OBIETTIVI GENERALI DEL P.S.C. DI ARDORE - 3

5. LA FUNZIONALITÀ DEL TERRITORIO

- **Dotazione infrastrutturale**
- Dotazione e accessibilità dei **servizi** e delle attrezzature di interesse collettivo
- Dotazione di attrezzature e di **servizi di rilevanza sovracomunale**
- Valorizzazione del **patrimonio pubblico**
- **Gestione efficiente** di ogni Piano Operativo
- Costruzione e divulgazione di **regole chiare**.



INDIRIZZI E CRITERI-GUIDA DEL P.S.C. DI ARDORE

Il P.S.C. di Ardore punta alla creazione di un sistema urbano vivibile e di qualità come base di partenza per inserirsi nelle dinamiche di sviluppo di area vasta.

Il territorio di Ardore è una stretta fascia che va dal mare alla montagna: è come un **percorso lungo il quale sperimentare diversi paesaggi**, nelle loro componenti naturali e antropiche.

Ardore può diventare una **“PORTA”** che, dalla costa, conduce, lungo itinerari storico-naturalistico-religiosi, fino alle pendici dell’Aspromonte e al versante tirrenico calabrese.

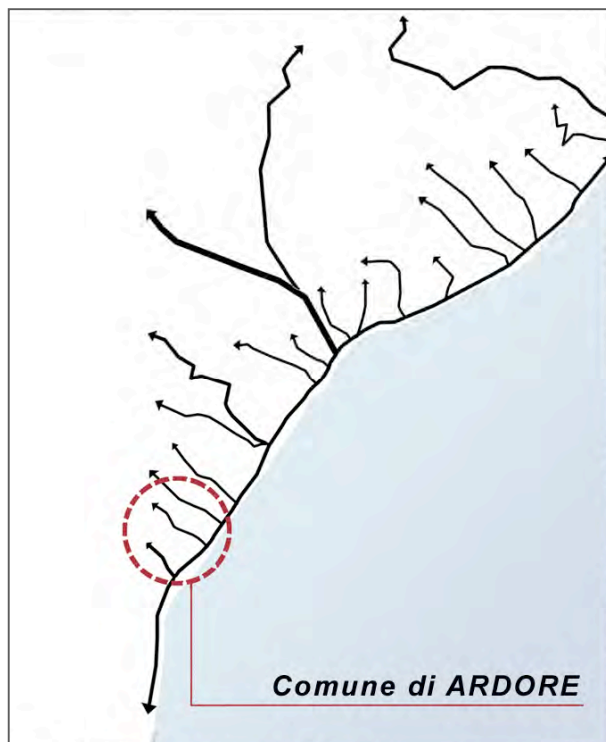
Il sistema trasversale centro storico-frazione Marina può diventare una **CERNIERA tra il sistema della costa e l’entroterra rurale e montano.**

I nuclei urbani di Ardore Centro, S. Nicola e Bombile, insieme agli altri **centri storici di crinale** della Locride possono costituire un vero e proprio **SISTEMA TURISTICO STORICO-CULTURALE DEI BORGHI DELL’ENTROTERRA.**

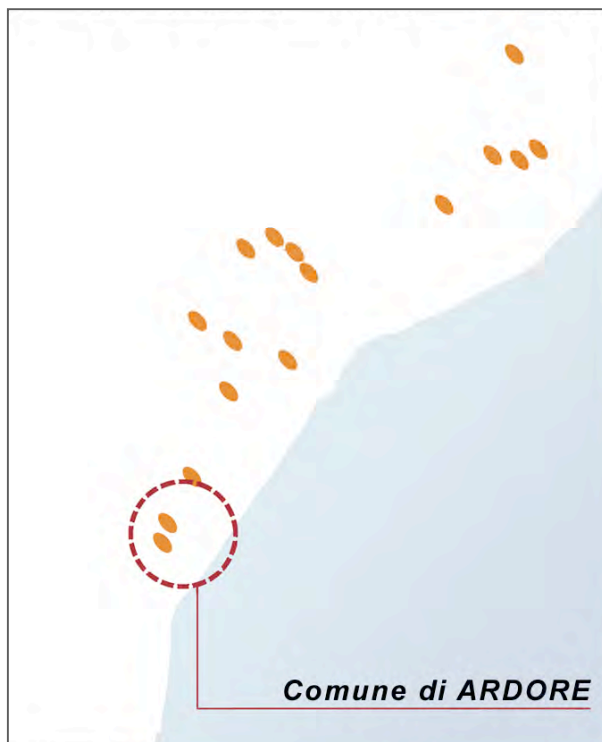


ARDORE NEL CONTESTO DEI SISTEMI INSEDIATIVI DELLA LOCRIDE

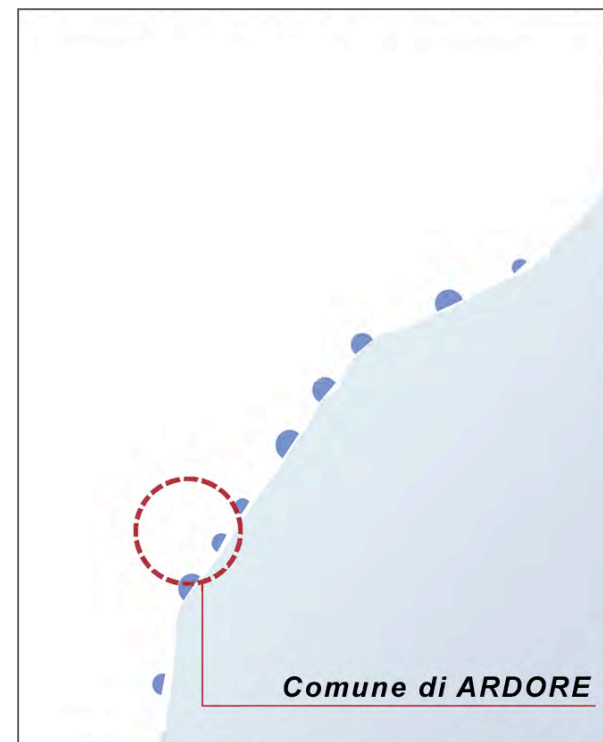
*Sistema
dei Percorsi a pettine*



*Sistema
dei Centri storici di crinale*



*Sistema
dei Nuclei urbani costieri*

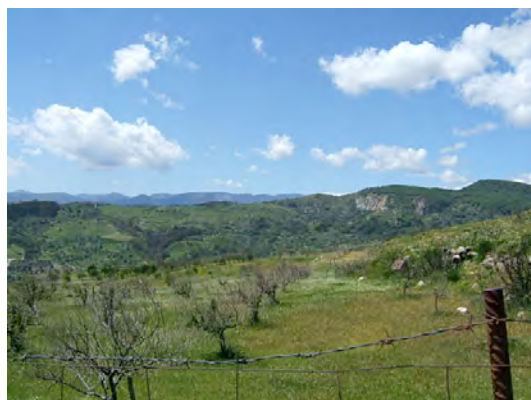




COMUNE DI ARDORE

Piano Strutturale Comunale - Documento preliminare

Legge Urbanistica Regionale della Calabria n- 19/2002

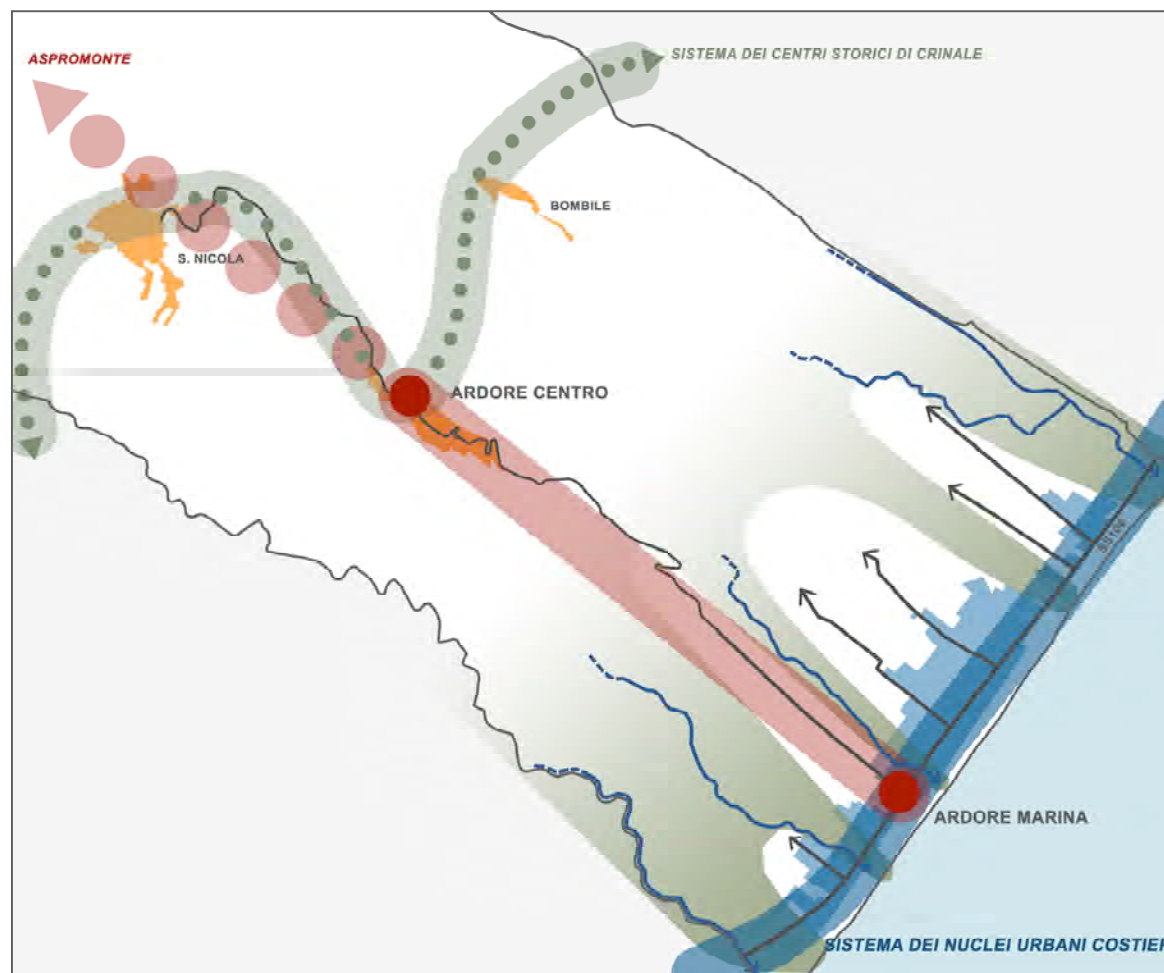




VISIONE STRATEGICA DEL P.S.C. DI ARDORE

ARDORE “PORTA DELL’ASPROMONTE”

- per **differenziare e ridistribuire** i flussi turistici sul territorio
- per **decongestionare** la costa
- per **offrire opportunità** di sviluppo alle aree interne
- per **rafforzare la connessione** tra i versanti tirreno e jonico della Calabria.





PAROLE CHIAVE DEL P.S.C. DI ARDORE - 1

RIQUALIFICAZIONE DELL'ESISTENTE DENSIFICAZIONE

Ardore presenta situazioni di scarsa qualità urbana ed edilizia, presenza di vuoti urbani, disordine nell'assetto infrastrutturale, a fronte di una crescita demografica tendenzialmente bassa.

Non è quindi necessario espandere ulteriormente l'insediamento.

Occorre invece **contenere il più possibile il consumo di suolo e recuperare e densificare i tessuti urbani esistenti:**

- *Riqualificare gli spazi pubblici e "ricucire" il tessuto urbano discontinuo, soprattutto nella frazione di Ardore Marina, puntando a creare un vero e proprio "centro" dell'abitato.*
- *Recuperare l'edificazione esistente in un'ottica di compatibilità con il contesto, sostenibilità ambientale e messa in sicurezza*
 - per migliorare le condizioni abitative dei residenti (in particolare nelle aree condonate)
 - per aumentare, qualificare e differenziare la dotazione di strutture ricettive.



PAROLE CHIAVE DEL P.S.C. DI ARDORE - 2

SOSTENIBILITÀ

Salvaguardia e valorizzazione sostenibile delle aree rurali e naturali, in quanto risorse per lo sviluppo del turismo (balneare, rurale, enogastronomico, naturalistico) e fonti di prodotti di qualità:

- fruizione eco-compatibile dell'arenile e tutela delle acque marine
- salvaguardia del paesaggio, delle aree boscate e pedecollinari
- incentivazione di attività agricole di qualità (produzioni bio-compatibili e/o certificate)
- previsione di una rete sentieristica di collegamento tra Ardore e le pendici dell'Aspromonte, che favorisca la fruizione turistica delle aree pedemontane e montane
- riequilibrio tra costa ed entroterra, evitando nuovi insediamenti nelle aree rurali e sfruttando gli insediamenti esistenti e il patrimonio edilizio rurale per insediare attività turistiche e agrituristiche

Tutela e risparmio delle risorse (acqua, suolo, aria), risparmio energetico e incentivazione dell'uso di fonti di energia rinnovabili:

- salvaguardia della risorsa idrica
- messa in sicurezza idrogeologica del territorio e contenimento dell'uso del suolo
- promozione della mobilità sostenibile
- efficienza energetica degli edifici

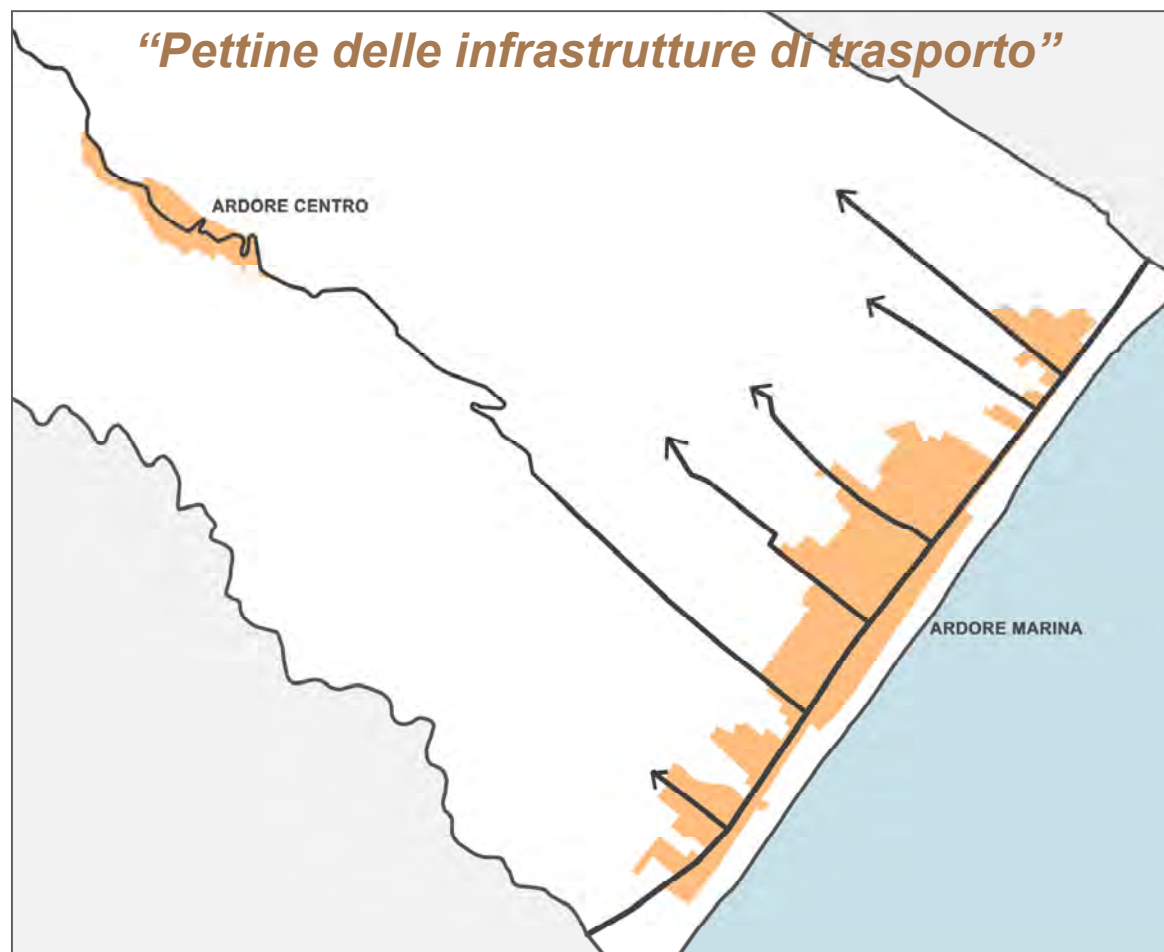


LINEE GUIDA PER LO SVILUPPO URBANO DI ARDORE - 1

Il nucleo di Ardore Marina ha una **configurazione “a pettine”**.

Si “appoggia” infatti sull’asse longitudinale della SS106, da cui si diramano 7 assi viari trasversali, lungo i quali l’edificato penetra nel territorio rurale, lasciando numerosi vuoti urbani.

Il P.S.C. prende atto di questa peculiare “forma urbana” di Ardore Marina e mira a potenziarla in un’ottica di maggiore sostenibilità.



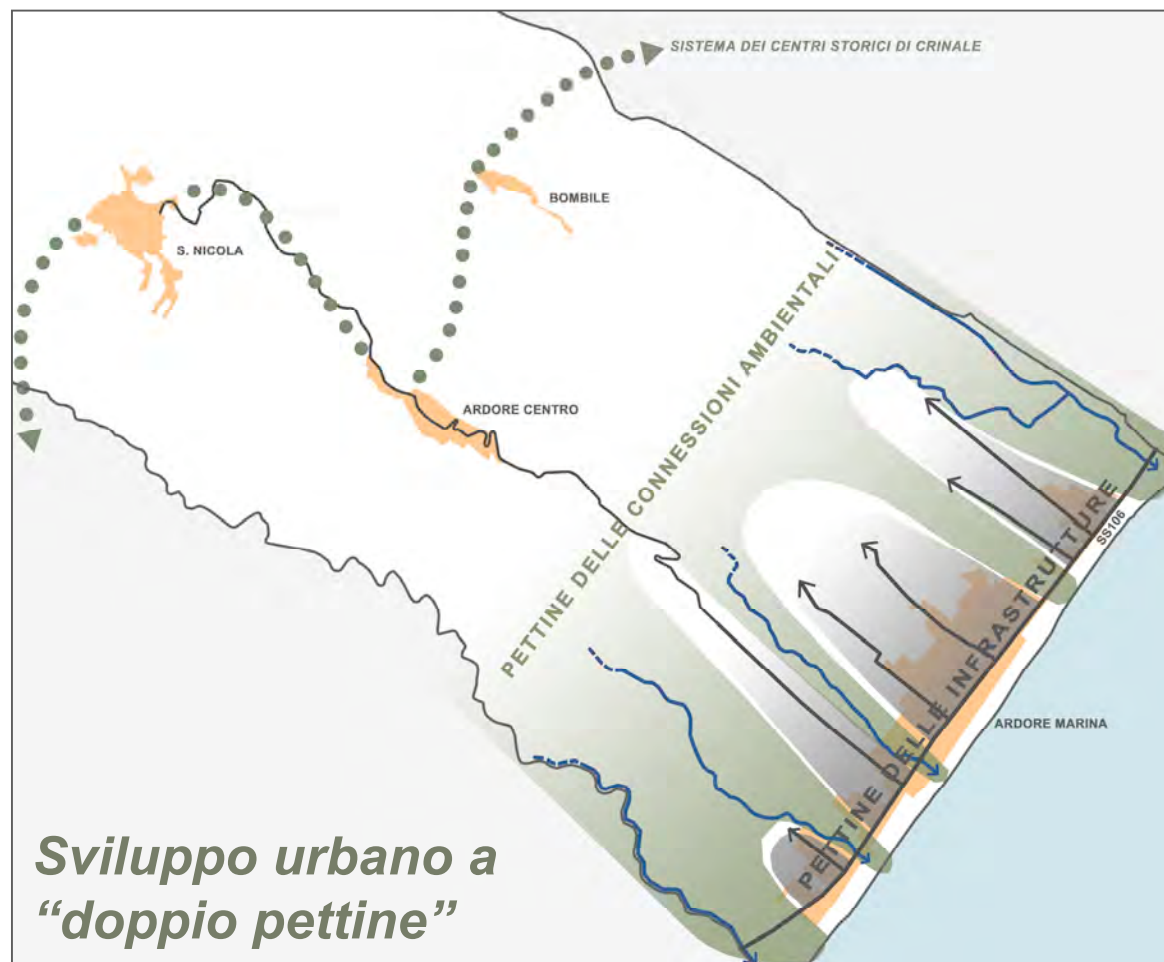


LINEE GUIDA PER LO SVILUPPO URBANO DI ARDORE - 2

Il P.S.C. di Ardore propone uno **schema di sviluppo urbano a “doppio pettine”** che sovrappone

- il *pettine delle infrastrutture di trasporto* esistente, che costituisce la “traccia” per le nuove edificazioni.
- un *pettine delle connessioni ambientali*, formato da corridoi naturali da lasciare liberi dall’edificazione.

I corridoi naturali partono dall’entroterra montano e collinare, si innestano su corsi d’acqua e aree libere e penetrano nell’edificato, arrivando alla costa.





I 6 AMBITI DI INTERVENTO DEL P.S.C. DI ARDORE

1. **Ambito insediativo storico** - Nuclei storici (Ardore Centro, S. Nicola, Bombile) ed edifici di interesse storico-culturale. Il P.S.C. proporrà azioni di riqualificazione, valorizzazione, riorganizzazione dell'accessibilità.
2. **Ambito insediativo urbanizzato** - Ambiti residenziali consolidati nell'ambito di Ardore Marina. Il P.S.C. tenderà al completamento della struttura urbana esistente e alla dotazione di standard qualitativi.
3. **Ambito insediativo in trasformazione** - Ambiti per nuove forme di insediamenti o interventi volti alla riqualificazione e valorizzazione. Il P.S.C. mirerà a rafforzare la struttura urbana esistente mediante l'inserimento di attività specializzate e funzioni urbane diversificate, garantendo aree per verde pubblico, servizi, parcheggi e modalità di collegamento sostenibili.
4. **Ambito agricolo e forestale** - Ambiti su cui organizzare azioni di tutela e valorizzazione, anche turistica, del patrimonio agricolo, forestale e montano.
5. **Ambito insediativo dei servizi** - Ambiti di supporto alla funzione residenziale all'interno dei diversi nuclei insediativi presenti sul territorio comunale.
6. **Ambito di tutela e salvaguardia** - Territorio costiero e montano, fasce di rispetto dei corsi d'acqua e della rete stradale e ferroviaria, zone archeologiche, ecc.



Grazie per l'attenzione