

COMUNE DI MAFALDA

Relazione Tecnica

RELAZIONE TECNICA

GENERALITA'

Il toponimo originario fu "Ripalta", di chiara etimologia, giacché l'abitato era posto ad un'altezza di 459 metri; in epoca angioina venne chiamata "Trespaldum", dal 1894 al 1903 "Ripalta sul Trigno".

Rimasta quasi disabitata nella prima metà del quattrocento, rifiorì nella seconda metà dello stesso secolo per interessamento dei signori d'Evoli, che l'avevano in feudo.

All'inizio del XVII secolo il feudo venne acquistato da Alfonso Piscicelli; dopo alcuni anni passò ai Caracciolo e, tra il 1670 e il 1700, ai Coppola che lo tennero fino alla fine del feudalesimo.

Nel 1903, con regio decreto del 7 ottobre, fu autorizzata a mutare l'antico nome in quello attuale, scelto in omaggio alla principessa secondogenita di Vittorio Emanuele II.

Comune collinare il cui profilo del territorio, vario e ondulato, degrada verso il fiume Trigno.

Infatti Mafalda è situata su un colle posto sul versante destro del fiume Trigno, fra i confini di Montenero di Bisaccia, San Felice del Molise e Tavenna, è raggiungibile per mezzo della strada statale 157 della valle del Biferno, che passa appena fuori dall'abitato e della statale 650 Fondo valle Trigno, che corre a circa otto chilometri dal paese e consente rapidi collegamenti con il litorale adriatico e la provincia di Isernia.

Al 31/12/2010 la popolazione era di 1308 con un'estensione di 32,62 Km². ed una densità di 40,10 ab/Km² e se si considera la superficie urbanizzata delle sole zone residenziali, escludono le zone produttive, si ha una densità urbana effettiva di 3851 ab/Km², con una superficie urbanizzata per abitante di 259,64 mq.

PREMESSA

L'attuale Programma di Fabbricazione è stato approvato con Delibera Consiliare n°25 del 18 aprile 1970; esso è stato, nel tempo, oggetto di una revisione generale nel 1981, D.C. n°37 del 3/7/1981 e successivamente di modifiche parziali.

Tale strumento urbanistico, ormai ultra trentennale, dimostra la sua "anzianità" e in considerazione delle iniziative edilizie realizzate negli ultimi anni, in previsione di nuovi insediamenti, della necessità di porre dei correttivi, di garantire un organico sviluppo urbanistico, dotarsi di un regolamento e una normativa tecnica correlate alle diverse disposizioni e leggi emanate nell'ultimo decennio, l'Amministrazione Comunale mi ha incaricato di redigere una variante generale al Programma di Fabbricazione e Regolamento Edilizio.

La stesura di una Variante Generale è quindi, di fatto, una nuova stesura del P. di F. ed è fondata sulla base di due successive fasi di approccio:

- la prima, tesa ad una ricognizione dello sviluppo del territorio, in rapporto all'avvenuto verificarsi delle previsioni del P. di F., per verificare quali elementi di continuità potessero ancora essere mantenuti nel nuovo Piano al fine di confermare tutte le connotazioni positive;
- la seconda tesa ad impostare lo studio di nuove soluzioni progettuali per quelle previsioni del P. di F. che fossero risultate in tutto o in parte non adeguate alla realtà dell'evoluzione socio economica

avvenuta nell'arco di vigenza dello strumento urbanistico e ai conseguenti fenomeni insediativi.

Queste due fasi di studio e di ricerca hanno condotto quindi in un primo momento alla individuazione di alcune "invarianti urbanistiche" e successivamente alla definizione di nuove strategie in rapporto al quadro territoriale mutato, alla situazione urbanistica venuta a formarsi con l'attuazione del Piano Vigente e alla presenza di nuovi fenomeni sociali ed economici.

Sotto questo profilo, quindi, è risultata, come conseguenza necessaria, la definizione di alcune ipotesi preliminari di organizzazione del territorio, che consentissero di valutare possibili alternative tra le quali scegliere un "disegno urbano" rispetto al quale il nuovo Piano, con le proprie previsioni ventennali, potrà costituire un nuovo "tassello operativo", preordinato ad un coerente sviluppo più complessivo del territorio nel tempo.

Una simile impostazione ha richiesto, in sintesi, che ci si ponessero alcune domande preliminari.

Quale ruolo poteva assumere il territorio di Mafalda, rispetto alle proprie prospettive future e rispetto al contesto territoriale nel quale è collocato?

Mantenere un quadro di sviluppo urbanistico che tenga conto solo del trend di sviluppo demografico "naturale", individuando solo aree, attrezzature, infrastrutture e servizi necessari e sufficienti per garantire il soddisfacimento dei fabbisogni ipotizzabili?

Oppure aprirsi verso l'esterno proponendosi come un luogo di riferimento per la "cattura" di nuove potenzialità residenziali, anche derivanti da una "domanda esterna" e favorire inoltre l'insediamento di nuove attività del settore secondario (industria e artigianato) attraverso una politica di offerta di aree e servizi per il soddisfacimento di esigenze delle attività?

Quale poteva essere in sostanza il "disegno della Città" capace di meglio caratterizzare e riqualificare l'identità urbanistica del territorio di Mafalda?

Quali relazioni ambientali, paesistiche, funzionali si sarebbero dovute attuare con l'insieme del territorio?

Queste e altre domande sono state alla base degli studi e delle proposte per uno sviluppo possibile e per definire quello più rispondente agli obiettivi dell'Amministrazione.

E' apparso quindi quasi d'obbligo che, nella fase iniziale degli studi e delle riflessioni per la predisposizione della Variante Generale, non si potesse prescindere dall'affrontare le questioni sopra evidenziate anche perché soltanto una risposta a queste domande avrebbe potuto consentire di effettuare una scelta in termini veramente consapevoli e approfonditi delle possibili linee di sviluppo del territorio, da porre a fondamento del rinnovato strumento urbanistico.

In questo senso sono state valutate alcune alternative di organizzazione del territorio.

In sintesi sono state valutate le seguenti alternative:

- la continuità con il P. di F. attuale o la discontinuità rispetto allo sviluppo finora avvenuto;
- la limitazione temporale delle previsioni di sviluppo e di organizzazione del territorio ai fabbisogni del prossimo decennio o la proiezione su un più lungo periodo;
- la previsione di nuove ipotesi di organizzazione della "forma urbis" e quindi un nuovo e diverso assetto del disegno dell'insediamento urbano.

La decisione tecnica-amministrativa di assumere la continuità con il P. di F. attuale quale linea di indirizzo per la definizione della Variante Generale ha comportato come primo elemento di riferimento il mantenimento dell'organizzazione urbana e delle direttrici di sviluppo sia per le nuove previsioni abitative sia per le valutazioni in ordine alle aree per le attività produttive, in coerenza delle linee di espansione secondo le direttrici a suo tempo ipotizzate.

All'interno di questo indirizzo si è quindi proceduto ad una prima valutazione della "forma urbis", così come attualmente configurata quale risultato del progressivo attuarsi delle linee di sviluppo proposte dalla pianificazione precedente e successivamente ad un esame della situazione complessiva dell'immagine urbana nelle sue componenti.

Successivamente è stato possibile valutare la definizione di un'ipotesi di configurazione ottimale, segnata da un "bordo ideale", da una linea di massima estensione possibile delle aree urbanizzate rispetto al territorio e in rapporto ad un arco temporale di medio termine per le previsioni degli strumenti urbanistici comunali.

A seguito di tale definizione del massimo perimetro urbano si sono effettuate all'interno delle valutazioni delle dotazioni di attrezzature, servizi ed infrastrutture oggi già presenti per individuare le modalità di ottimizzazione e di eventuale potenziamento per garantire un adeguato soddisfacimento delle esigenze della collettività.

Sulla base delle valutazioni preliminari sopra descritte si sono quindi individuati i primi obiettivi e indirizzi per la formulazione delle previsioni di piano:

- valorizzazione del Centro Storico prevedendone un rinnovato ruolo,
- verifica degli insediamenti esterni al nucleo storico e al loro completamento,
- individuazione delle nuove zone abitative con interventi attuativi,
- valutazione della situazione delle attività produttive,
- riorganizzazione e potenziamento delle aree a fruizione collettiva e delle attrezzature.

Il sistema complessivo dell'insediamento urbano è andato in questo modo via via definendosi nel suo assetto definitivo nel quadro di una visione temporale di riferimento.

In questo senso, al di là della ovvia necessità di un corretto dimensionamento, anche il problema della qualità urbana può finalmente prescindere dalle preoccupazioni meramente quantitative per pervenire ad una visione nella quale hanno prevalso l'aspetto qualitativo e quindi il disegno-perimetro della "Città" e delle sue parti, l'organizzazione degli spazi urbani e la loro interrelazione, in una visione della crescita urbana intesa come opportunità di miglioramento qualitativo e non come addizione negativa di quantità.

La Variante Generale ha potuto così occuparsi della definizione delle nuove quantità senza tuttavia fare del dato quantitativo l'elemento centrale del progetto ma, mantenendo la necessaria prudenza nella stima dei fabbisogni, ponendo la più attenta considerazione alla valorizzazione degli elementi positivi e alla correzione delle situazioni di scarsa positività e giungendo alla definizione degli elementi di nuova aggregazione e di una qualità urbana diffusa che, dal Centro Storico fino alle zone periferiche, permetterà di proporre uno standard qualitativo sufficientemente omogeneo, pur nella diversa caratterizzazione delle singole zone.

In questo senso tutta l'attività di nuova edificazione, ma anche l'attività edilizia volta alla conservazione o alla trasformazione dell'esistente, viene intesa come un arricchimento della qualità architettonica ed urbana.

Di conseguenza il limite previsionale del Piano sarà quello che deriva non più da un mero calcolo matematico, ma dall'individuazione di una crescita compatibile oltre la quale la positività potrebbe trasformarsi in disordine, e conseguentemente in caduta della qualità.

In questa ricerca di qualità grande ruolo verrà giocato nel recupero del Centro Storico, (recentemente è stato approvato un Piano Colore), che offre ancora positive potenzialità abitative e che deve saper recuperare la propria capacità competitiva rispetto all'espansione edilizia, quindi, potrà divenire

elemento cardine di una politica che sa contenere l'espansione anche attraverso l'incentivazione di un'offerta abitativa dell'esistente che può determinare una naturale riduzione della richiesta di interventi sulle aree libere.

Sono state inoltre considerate le situazioni e le necessità di recupero di quegli ambiti anche esterni al Centro Storico, come la zona omogenea B1(A) anch'essa caratterizzata da un'edificazione compatta ed un disegno degli isolati ben definiti, ma potenzialmente suscettibili di un recupero-rinnovo urbano, mirato come sempre a profili di qualità.

CONDIZIONI SOCIO-ECONOMICHE DEL COMUNE

Esaminando l'ultimo censimento per una sintetica valutazione delle condizioni socio-economiche in cui versa il Comune di Mafalda, si ha una popolazione attiva rispetto al totale appena sopra la sufficienza e pertanto l'indice non si discosta da quello di situazioni geografiche ed economiche simili.

Al censimento del 2001 risultavano occupati complessivamente 429 individui pari a circa 1/3 dell'intera popolazione, di cui solo nel settore agricolo 321.

Molti elementi evidenziano una situazione socio-economica sicuramente di ristagno, dove gli occupati sono soprattutto nel settore agricolo e artigianale-industriale; infatti diversi sono i pendolari che lavorano nel nucleo industriale di Termoli e San Salvo.

ANALISI DELL'ANDAMENTO DEMOGRAFICO DEL COMUNE

Analizzando l'andamento demografico-residenziale del Comune negli ultimi sessant'anni si ha, che dopo il picco di incremento post-bellico del 1951 (2269 abitanti), un costante calo nei decenni successivi.

Le cause sono tutte da attribuire all'andamento migratorio di vaste proporzioni nel corso degli anni 60/70.

POPOLAZIONE RESIDENTE A FINE ANNO									
2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1316	1308	1304	1309	1312	1331	1329	1308	1276	1293

Da un'analisi dei dati dell'ultimo decennio si evidenzia come la popolazione sembra essersi stabilizzata sul valore assoluto delle 1.300 unità, con piccole oscillazioni in più o in meno; pertanto negli ultimi anni si è avuto quasi un pareggio tra incremento naturale e mortalità.

Il numero delle famiglie al 31.12.2010 risultano di 510 con 2,53 componenti a famiglia.

Questo è dovuto alla non più sfrenata migrazione verso Vasto, Termoli e Campobasso per il congestionamento di questi poli, ma anche e soprattutto per l'incremento dei prezzi del mercato immobiliare che si è avuto in questi centri.

ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL COMUNE

Sia attraverso l'esame dei dati di censimento, ma anche per conoscenza diretta, è stata analizzata la consistenza del patrimonio edilizio del Comune.

Al 2003 le abitazioni risultavano circa 630 per 2110 stanze, con un rapporto stanza/unità abitativa di 3,35.

Le abitazioni occupate sono 532 ed hanno una superficie complessiva di circa 75mq. ognuna.

Quest'ultimo dato, pur nella sua caratteristica di media statistica, testimonia un medio-basso standard residenziale del Comune, che comunque è aumentato negli ultimi anni per l'abbandono delle abitazioni del centro storico con nuovi insediamenti in zona di completamento ed espansione.

ANALISI DELLA DOTAZIONE DEI SERVIZI

La dotazione attuale di servizi del Comune di Mafalda mostra un quadro, dal punto di vista edilizio sufficiente.

In particolare:

- le scuole (materna, elementare e media), sono ubicate attualmente in un unico edificio (ex centro sociale) in attesa della messa in sicurezza delle vecchie sedi, dichiarate inagibili dopo il sisma del 2002;
- la sede municipale e la stazione dei carabinieri sono ubicate in due edifici prospicienti di proprietà comunale;
- l'ufficio postale è ubicato in un fabbricato privato;
- Una banca, come l'ufficio postale, è ubicato in un fabbricato privato;
- il vecchio mercato coperto è stato ristrutturato ed adibito a sede della Protezione Civile;
- in adiacenza alla vecchia scuola materna vi è un edificio destinato ad ambulatorio comunale;
- all'ingresso del paese vi è il mattatoio comunale;
- infine una palestra polivalente all'interno degli impianti sportivi.

Aree per il verde attrezzato sono introdotte nell'attuale variante sia nelle vicinanze del centro storico sia in prossimità delle zone di espansione.

CONSIDERAZIONE SUL VIGENTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE: MOTIVI PER UNA VARIANTE

Il vigente P. di F., in vigore dal 1970 e di una variante generale nel 1981, richiede attualmente una revisione e ridimensionamento per una più facile attuazione.

Le nuove costruzioni, successive alla variante dell'81, si sono localizzate nella zona di completamento, in quella della "167" e nella zona agricola limitrofa all'abitato.

Questa attività ha potuto esplicarsi laddove la normativa, con il rilascio diretto delle singole concessioni edilizie, presentava meno ostacoli procedurali ed economici.

Successivamente anche le zone "C", con la redazione di Piani Urbanistici Attuativi, hanno assorbito una parte dell'espansione edilizia.

L'attuale variante, riduce le zone di espansione, poiché in buona parte già edificate e del tutto

urbanizzate, ed aumenta quelle di completamento localizzate principalmente lungo gli assi viari principali; ma in virtù del tipo di edificazione gli indici di fabbricabilità vengono abbassati.

Allo stesso tempo vengono eliminate delle zone B localizzate su terreni molto acclivi

Invece, le aree destinate all'edilizia economica e popolare resteranno invariate.

Un capitolo a parte merita il Centro Storico.

Il recupero di quest'ultimo, è sempre stato al centro dell'attenzione dell'Amministrazione Comunale di Mafalda.

Il problema del recupero del Centro Storico è tuttavia questione di ordine generale che, pur se di grande importanza per il Comune, appartiene ad una problematica che ha connotazioni estese a tutto il territorio nazionale; ed è stata più volte trattata a livello legislativo e con dibattiti culturali negli ultimi decenni.

I provvedimenti legislativi hanno tentato in modo diverso e su diversi fronti di favorire gli interventi nella città antica e tuttavia non sono riusciti a garantire quel rilancio forte verso il recupero che era (e continua a rimanere) il presupposto fondamentale per un'efficace opera di restituzione all'uso di elemento centrale per le funzioni residenziali e di fulcro della vita e della vitalità dei centri urbani.

Va inoltre sottolineato che non si può ritenere che la strumentazione urbanistica a livello locale, ed in particolare il P. di F., possa da sola essere in grado di formulare previsioni e proposte tali da poter determinare situazioni risolutive di questa importante e delicata problematica.

Per meglio comprendere quali possono essere le linee di un approccio corretto al problema, che, pur con i limiti sopra indicati, va immediatamente premesso che lo stato di abbandono e a volte di fatiscenza del patrimonio edilizio del Centro Storico è il risultato di eventi e di scelte socio-economiche, prima ancora che urbanistiche, che hanno portato alla situazione attuale.

In questo senso si è verificata la tendenza, anche nel territorio di Mafalda, allo spostamento di molti nuclei familiari all'esterno delle aree di antica formazione realizzando, in un primo tempo, quell'edificazione delle aree perimetrali ai centri urbani che ha caratterizzato l'espansione edilizia degli anni '50-'70 e, successivamente intervenendo sulle aree più esterne con tipologie di carattere estensivo e, comunque, secondo i modelli abitativi che si sono nel tempo succeduti.

Il problema del recupero dei Centri Storici, quindi, non richiede solo una politica tesa a favorire il mantenimento dei nuclei familiari ancora presenti ma è soprattutto questione che deve essere rivolta ad individuare i mezzi e gli strumenti necessari per incentivare il ritorno e l'insediamento di nuovi nuclei familiari all'interno degli edifici vuoti presenti nel tessuto di antica formazione.

Si tratta quindi di dare al Centro Storico una prospettiva di "competitività" rispetto all'uso delle zone di espansione .

Rendere "competitivo" il Centro Storico significa innanzitutto proporre un'offerta di modelli abitativi e di qualità edilizia ed urbana, che risultino effettivamente alternative (e quindi concorrenziali) rispetto a quelli della nuova edificazione ed espansione, avviando quindi i cittadini a scelte che potranno essere ritenute più appetibili e interessanti.

Rendere competitivo il Centro Storico significa anche rendere realmente concorrenziali le procedure ed i tempi di intervento, garantire un reale abbattimento degli oneri (costo di costruzione ed urbanizzazione), potenziare e migliorare la qualità dei servizi.

L'amministrazione Comunale ha quindi puntato, come scelta politica, al recupero e alla rivitalizzazione della parte più antica dell'abitato che costituisce per ogni Comune il luogo delle radici e quindi della identità dei propri abitanti.

Il P. di F., attraverso i mezzi che gli sono propri (e che -si ricorda- non esauriscono e non sostituiscono

le necessità di intervento su altri fronti, anche legislativi) individua, soprattutto attraverso la propria normativa, una "semplificazione spinta" delle procedure, favorendo il più possibile l'intervento diretto anziché quello "mediato" dalla necessità preliminare di una strumentazione attuativa (P.P., P. di R.) e ridurre-abbattere gli oneri.

VERIFICA DEGLI STANDARDS

La Variante Generale ha individuato le aree per standards urbanistici avendo come elemento di riferimento le aree dell'attuale strumento urbanistico che si ritengono tuttora di interesse per le dotazioni di aree e servizi del territorio comunale, a queste sono state apportate alcune integrazioni per una migliore offerta di qualità urbana.

In questo senso le aree a standard si dividono in due diverse tipologie di aree:

- le aree specificatamente individuate e localizzate nella tavola di azionamento;
- le aree non specificatamente individuate dalla variante ma che dovranno essere reperite e realizzate all'interno degli ambiti soggetti a Piani Attuativi.

La seconda categoria di aree non sono state specificatamente localizzate in quanto appare più opportuno che la loro collocazione venga definita nell'ambito della progettazione dei Piani Attuativi all'interno di un quadro organico di assetto dei singoli comparti interessati alla nuova edificazione.

Ciò vale sia per le previsioni di espansione residenziale che per quelle di espansione produttiva.

Il D.I. del 02/04/1968 n°1444 ha stabilito le dotazioni minime di aree pubbliche rispetto alla popolazione prevista nel dimensionamento dei piani.

Considerando la popolazione attuale di circa 1.300 abitanti e l'incremento previsto di 2000 per un arco temporale di 20 anni, la verifica degli standards sarà effettuata su una popolazione di 3200 abitanti, inferiore a quella prevista dal vecchio piano di ben 700 unità.

In dettaglio si riportano nei due quadri che seguono le dotazioni minime e quelle previste.

DOTAZIONE MINIMA

AREE PER	ABITANTI N.		DOTAZIONE MINIMA 18 mq/ab		STANDARDS RICHIESTO mq.
Istruzione	3.200	x	4,5	=	14.400
Interesse generale	3.200	x	2,0	=	6.400
Verde attrezz. e sport	3.200	x	9,0	=	28.800
Parcheggi	3.200	x	2,5	=	8.000
Totale	3.200	x	18,0	=	57.600

DOTAZIONE PREVISTA

AREE PER	ESISTENTE mq.		PREVISTO mq.		TOTALE PER AREE mq.
Istruzione	6.710	+	8.230	=	14.940
Interesse generale	3.390	+	4.340	=	7.730
Verde attrezz. e sport	36.080	+	2.370	=	38.450
Parcheggi	6.300	+	2.860	=	9.160
Totale	52.480	+	17.800	=	70.280

I prospetti e le tabelle riassuntive, consentono di verificare, nel dettaglio e in sintesi, i dati insediativi in rapporto con le quantità di standard previste e permettono di affermare che le dotazioni complessive della variante generale sono significativamente superiori ai minimi di legge e garantiscono quindi una quantità e una qualità ottimale di dotazione dei servizi.

LA ZONIZZAZIONE

La descrizione per esteso della zonizzazione è contenuta nelle norme di attuazione, ma vale la pena di segnalare alcuni motivi urbanistici che l'anno guidata.

Fatta la scelta preliminare del recupero del Centro Storico e di una progettazione finalizzata ad una previsione contenuta di zone di espansione, rispetto a quelle previste dal vigente P. di F., il progetto di Piano ha individuato una serie di ambiti urbani omogenei che costituiscono l'articolazione degli insediamenti residenziali presenti e delle aree di completamento future che mantengono sostanzialmente i criteri di impostazione del vigente P. di F. e che di seguito si riassumono.

Nell'ambito della zona "A" saranno possibili interventi di manutenzione, recupero e risanamento.

La B1(A) può essere definita come zona residenziale di contenimento favorendo il rinnovo edilizio.

Questa zona è già sostanzialmente satura, tuttavia si è ritenuto necessario ed indispensabile prevedere, che, sia sugli edifici esistenti che su dei piccolissimi lotti interclusi, di poter attuare alcuni interventi per soddisfare fabbisogni "minuti" e potenziamento delle dimensioni dell'abitazione stessa.

In questo senso quindi si ritiene di aver soddisfatto le esigenze della popolazione insediata e consentirà nel tempo un riequilibrio delle volumetrie all'interno degli isolati.

Una trasformazione dal punto di vista dell'impianto urbanistico-edilizio è subordinata all'approvazione di un P. di R. ed esteso ad un'area urbanisticamente omogenea.

La Variante al Programma di Fabbricazione ha preso in attenta considerazione la situazione dell'edificato esistente esterno al perimetro del Centro Storico, sia valutandone le eventuali necessità di potenziamento, sia verificandone ed indicandone i possibili spazi di porosità utili ad un completamento del tessuto urbano, individuando le aree che ne possono costituire elementi di completamento.

Il nuovo indice fondiario previsto di 2,5 mc/mq per le zone B2 e B3 di completamento è inferiore al precedente (3,00 mc/mq) e consentirà, con un più razionale utilizzo delle superfici a disposizione, una edificazione non dissimile da quella esistente.

La zona B4 resta con lo stesso indice di 1,00 mc/mq.

La Variante Generale conferma in parte le zone C1(167) e C2 già oggetto di convenzione conseguenti a P. di L., pertanto restano invariati i parametri urbanistici dei rispettivi Piani Attuativi.

Inoltre il P. di F. prevede nuove piccole zone di espansione (C3) che vengono individuate in aree quasi del tutto urbanizzate; nella zona C3, suddivisa in tre comparti, le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un Piano Attuativo sia esso di iniziativa pubblica che privato.

Successivamente alla conferenza di servizi in data 06/01/2006 il Consiglio Comunale ha approvato con delibera n°11 del 26/02/2007 il progetto per la realizzazione di un villaggio turistico integrato; tale area è denominata dalla presente variante zona "G" (turistica residenziale).

A differenza degli insediamenti residenziali, la disciplina urbanistica non pone un limite quantitativo vero e proprio, derivante da calcoli parametrici, per quanto riguarda gli insediamenti produttivi, ma è fuori discussione (in quanto ovvia) la necessità del rigoroso rispetto di tutte le norme relative alla salvaguardia ambientale, paesistico ed ecologico.

Le aree individuate, sono più che sufficiente sia per nuovi insediamenti che per eventuali trasferimenti di insediamenti non compatibili con il tessuto urbano, ciò consentirà di dare al Comune una quantità di aree adeguate alla necessità di sviluppo produttivo del prossimo ventennio.

I rispettivi parametri delle zone D1, D2, e D3 vengono lasciati invariati, mentre la zona D4, ridimensionata, sarà oggetto di redazione di un Piano Attuativo.

Infine per una verifica del dimensionamento proposto si riportano qui di seguito i dati relativi alle diverse zone residenziali:

ZON A	ESTENSIONE mq.	I.T. mc/mq	VOLUMETRIA mc.	CAPACITA' INSEDIATIVA ab.	DOTAZIONE AREA PUBBLICA mq.
A	22.000		*	191	3.438
B1/A	17.500		*	272	4.896
B2	100.900	1,54	155.386	1553	27.954
B3	37.600	1,54	57.904	579	10.422
C1	8.300	1,02	8.466	85	1.530
C2	46.300	0,80	37.040	370	6.660
C3	18.700	0,80	14.960	150	2.700
TOTALE				3.200	57.600

* I residenti nella zona A e B1/A sono 304 (101+203) abitanti, che, con possibili incrementi volumetrici risultanti da interventi di recupero e risanamento (soprattutto nel centro storico), la capacità insediativa prevista sarà di 471 (192+279).

LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE

La variante generale al P. di F. si è caratterizzata non solo nella progettazione dell'assetto del territorio così come individuato e descritto attraverso gli elaborati grafici e nella relazione, ma anche, ed in misura non secondaria, attraverso la ridefinizione delle Norme Tecniche di Attuazione che costituiscono di fatto il "motore" necessario per l'attuabilità degli interventi e per la loro corretta realizzazione.

L'interdipendenza tra il nuovo progetto urbanistico e la sua normativa di attuazione sono quindi il punto essenziale al quale è stata posta particolare attenzione nella stesura della Variante Generale, all'interno della quale una diversa e, per certi versi, più organica suddivisione delle zone urbanistiche e una attenta rivisitazione delle Norme che le governano sono i fatti che maggiormente distinguono il nuovo progetto dal "vecchio P. di F."

In questo senso il progetto, e quindi anche la normativa, si è proposto il fine di articolare e dettagliare le previsioni urbanistiche sulle singole aree e di definire per ciascuna zona omogenea uno specifico indirizzo, per consentire che il "prodotto urbano finale" sia effettivamente adeguato alla necessità di un progressivo recupero e rilancio della qualità urbana come elemento essenziale del vivere la città.

Oltre alla salvaguardia e tutela del Centro Storico le norme hanno quindi posto un'attenzione mirata, nei limiti delle loro possibilità, a tutte quelle parti esterne che comunque costituiscono una testimonianza ancora leggibile e significativa degli insediamenti del passato.

La Variante Generale ha articolato e disciplinato attraverso le N.T.A. anche quelle zone del territorio che per caratteristiche ambientali debbono essere mantenute inedificate o minimamente edificate; ponendo quindi attenzione a coniugare un'adeguata possibilità di utilizzazione delle risorse con la massima attenzione all'ambiente, che è patrimonio di tutti.

E' da rilevare infine che il nuovo testo normativo ha tenuto conto anche di tutti quegli elementi che, nella fase di gestione dell'attuale P. di F., hanno determinato difficoltà interpretative o problematiche applicative, al fine di rendere il più facile possibile la gestione della normativa di Piano.

Tali elementi hanno costituito il primo punto di riferimento per l'aggiornamento, integrazione e ridefinizione delle norme e degli indirizzi che governeranno lo sviluppo urbano e la riqualificazione del territorio nei prossimi anni.

CONCLUSIONI

L'esperienza acquisita con l'attuale Programma di Fabbricazione, ha dimostrato una procedura attuativa in gran parte riposta sulle lottizzazioni convenzionate estese ad un'ampia area e con indici fondiari alti rispetto all'edificazione prevista.

Si pone quindi, come uno degli obiettivi della presente variante, l'istanza di disporre di uno strumento più elastico con previsioni ben ancorate alla realtà locale e al suo evolversi.

Così come indicato in premessa si può rilevare che la variante al P. di F., senza apportare modifiche di rilievo, tende a fornire all'Amministrazione Comunale uno strumento urbanistico più idoneo e di più facile attuazione per il governo del territorio comunale.