# Osservatorio territoriale partecipato

***Relazione di sintesi***

## *1 - Premessa*

Il presente rapporto sintetizza le attività di informazione, comunicazione e partecipazione che sono state curate dal gruppo di progettazione incaricato della redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale al fine di assicurare ai cittadini di Perinaldo la possibilità di contribuire alla formazione del PUC di questo comune.
Nel rapporto sono presentate le valutazioni di carattere generale e le indicazioni strategiche che i cittadini hanno elaborato nel corso di tre giornate tematiche di discussione (luglio 2011).

In questa sede si evidenziano in particolar modo, le opinioni che la cittadinanza, con maggior frequenza, è andata esprimendo sia sulle criticità sia sulle qualità e opportunità di Perinaldo e sui possibili orientamenti strategici per il futuro governo del territorio.
Il presente rapporto sarà presentato pubblicamente alla cittadinanza e consegnato all'Amministrazione comunale a conclusione del processo di partecipazione che ha caratterizzato le fasi antecedenti all'avvio del procedimento di pianificazione urbanistica comunale ai sensi della lr 36/97 e s.m.i.

## *2 - Il processo e gli strumenti di partecipazione*

Il processo di partecipazione ha attuato una serie di attività preparatorie di informazione che ha preceduto l'attività relazionale vera e propria.
I canali che hanno consentito alla popolazione di Perinaldo di partecipare alla formazione del PUC sono state principalmente le ***3 giornate tematiche di discussione*** (luglio 2011) organizzate nella forma di assemblea pubblica.
Nei tre incontri, in cui i cittadini -autocandidati e invitati- hanno discusso i temi posti all'ordine del giorno, il responsabile della Comunicazione ha spiegato cos'è e a cosa serve un PUC, illustrato le modalità e i tempi della partecipazione e, infine, ha avviato il dibattito sui temi del Piano.
Le tre giornate hanno avuto i seguenti temi:

1. **Laboratorio "MEMORIA E PAESAGGIO":** La ricerca delle tracce del passato: i luoghi e i loro significati, la memoria di oggi da valorizzare nel futuro
2. **Laboratorio "VIVERE A PERINALDO":** La qualità della vita a Perinaldo nella quotidianità delle famiglie residenti: la realtà e le aspettative di servizio
3. **Laboratorio "SVILUPPO URBANISTICO":** Le dinamiche passate e odierne, le limitazioni e le prospettive del mercato immobiliare di Perinaldo.

Alla fine di ogni giornata è stato prodotto un rapporto, elaborato dagli stessi tecnici e facilitatori del PUC, che sintetizza il contributo della cittadinanza alla formazione della Descrizione fondativa del territorio e all'individuazione delle strategie per lo sviluppo futuro di Perinaldo.

Ciascun rapporto è sintetizzato nella relativa sezione tematica di seguito esposta.

### *3 - La Partecipazione*

Le attività svolte nel mese di luglio 2011 sono state numerose e la partecipazione della cittadinanza di Perinaldo è stata continua ma non consistente. Anche se i numeri non danno la misura della qualità della partecipazione, il processo ha certamente suscitato l'interesse della popolazione e in molti si sono impegnati nelle attività svolte fino ad oggi, partecipando a uno o più incontri avvalorando il metodo di ricognizione scelto.

La discussione è stata quasi sempre di livello "elevato", nel senso che ha saputo rapidamente distaccarsi dalle questioni rivendicative più minute per affrontare tematiche di sicuro rilievo comunitario.
In ogni caso il dibattito ha alimentato una riflessione originale. Di certo non condizionata specificatamente da logiche di schieramento partigiano o ideologico.

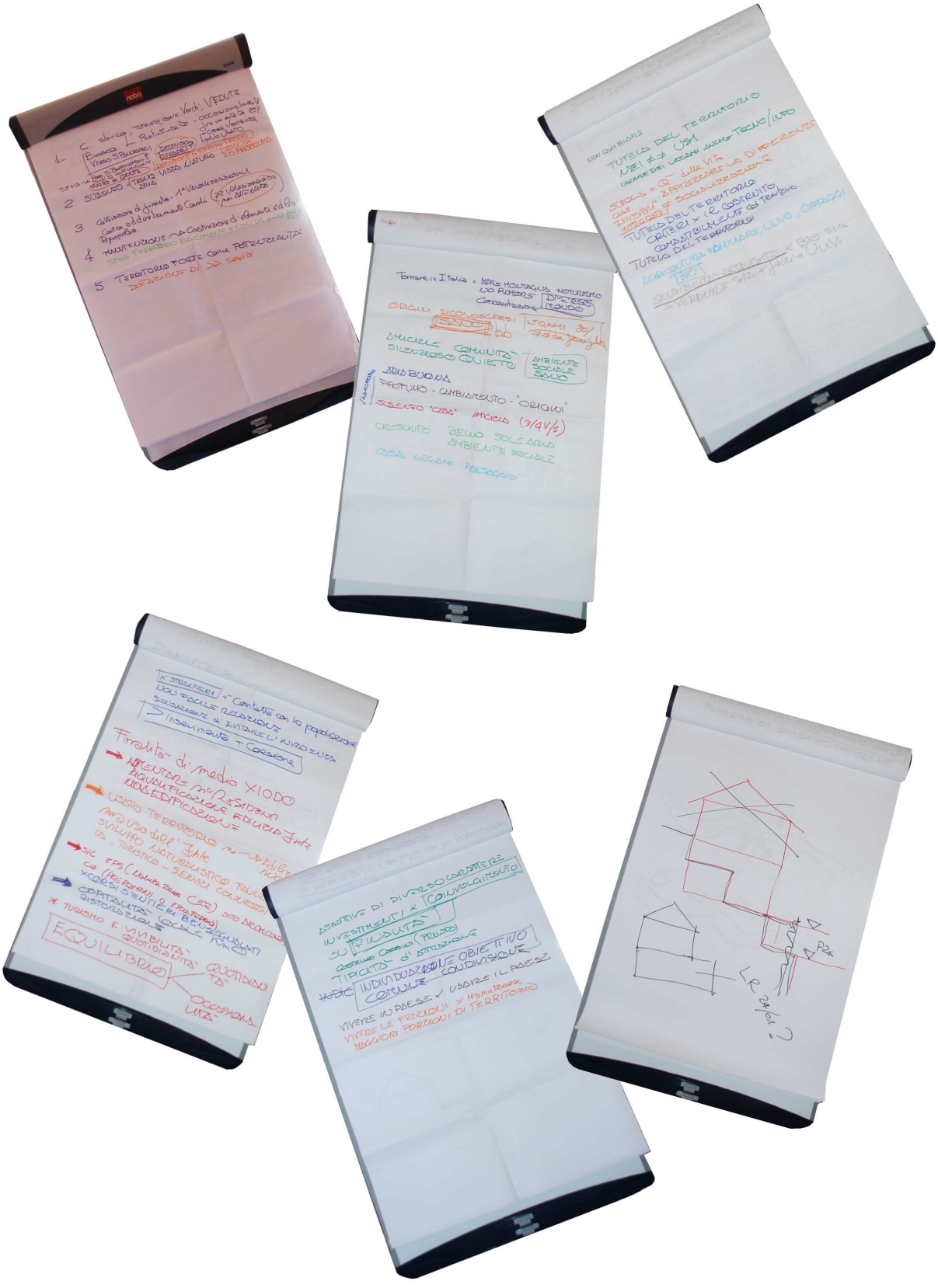
Alle **3 assemblee** pubbliche, che si sono svolte il pomeriggio alle ore 17 nel capoluogo presso la sala consiliare, hanno partecipato un minimo di 9 e un massimo di 13 cittadini, per un numero complessivo di circa **33 partecipanti.**

### *4 - I temi del PUC: riflessioni e proposte*

Alcuni temi che secondo la maggior parte dei cittadini il PUC dovrebbe affrontare sono emersi come prioritari, indipendentemente dalle peculiari esigenze evidenziate in alcune aree del territorio.
Su questi temi i cittadini si sono soffermati, hanno condiviso le loro conoscenze, espresso opinioni, timori, perplessità, suggerimenti e presentato anche proposte concrete per lo sviluppo futuro del comune.

Guardando al futuro di Perinaldo i **temi e** gli **interrogativi** più frequenti sono stati dunque:

- Come coniugare tutela del paesaggio e dell'ambiente con lo sviluppo futuro del territorio? E' possibile costruire senza snaturare il paesaggio?
- Come dare nuovo impulso al sistema economico locale per evitare l'impoverimento della popolazione residente? E cosa può fare concretamente il nuovo PUC?
- Quali servizi dovrebbero essere potenziati per sostenere la crescita demografica e venire incontro alle esigenze dell'attuale popolazione? Quali infrastrutture adeguare e come?
- E' necessario sostenere l'occupazione all'interno del comune? Se sì, come? In quali settori puntare maggiormente per la creazione di nuovi posti di lavoro?
- Che tipo di offerta turistica promuovere?
- Ha ancora significato considerare le attività agricole quale soggetto rilevante dell'utilizzo del territorio in ambito extraurbano?


TUTELA DEL TERRITORIO
USI ≠ USI
TUTELA DELLE RISORSE
CRITERI x IL COSTRUITO
COMPATIBILITÀ col TERRENO
Tornare in Italia
DIVERSO MODO
ORIGINI
SILENZIOSO QUIETO
AMBIENTE SOCIALE SANO
CRESCIUTO BENE SOLE ARIA AMBIENTE SOCIALE
CASA LEGAMI PAESAGGIO
Finalità di medio XIODO
RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA
RIDEFINIZIONE
SVILUPPO TURISTICO
EQUILIBRIO
QUOTIDIANO
OCCASIONALE
ATTRATTIVE DI DIVERSO CARATTERE
INVESTIMENTI
COINVOLGIMENTO
SU PIU' LIVELLI
TIPICITÀ di STAGIONALE
OBIETTIVO
COLLABORAZIONE
VIVERE IN PAESE x USARE IL PAESE
VIVERE LE PERSONE x MANUTENERE
MAGGIORI PORZIONI DI TERRITORIO
LR 24/01

# Laboratorio 1 – PAESE/PAESAGGIO E MEMORIA

IL PAESAGGIO: le tracce del passato, nei luoghi e nei loro significati, nella memoria di oggi e nel futuro.

Svolgimento: 12.07.2011

Target: adulti ed anziani

Finalità:

a) evidenziare molti degli aspetti che per la popolazione hanno valore e quindi danno valore al territorio e al paesaggio di Perinaldo e che richiedono specifiche attenzioni e apposite regole per la loro tutela così come per la loro trasformazione;
b) partecipare compiutamente alla definizione ed alla rappresentazione, secondo un linguaggio a tutti comprensibile, del proprio patrimonio paesistico "così come percepito dalle popolazioni", secondo quando indicato dalla Convenzione Europea del Paesaggio

Obiettivi:

- identificazione dell'unicità del luogo e della potenzialità di caratterizzazione;
- identificazione delle specificità dei siti e definizione delle categorie mentali relative al concetto di "che cosa è prezioso per me"?
- stimolazione all'analisi delle alternative e alla molteplicità dei caratteri di un luogo, momento di mediazione con se stessi sui concetti di "unico e speciale" ed accoglienza degli altri punti di vista;
- momento di condivisione degli aspetti rilevati e di sintesi dei valori comuni;
- analisi delle opportunità/convenienze che il paese offre al di là degli aspetti "storici";
- le cose che da dire adesso di "oggi" sul luogo in cui si vive da sempre.

*Valori del paesaggio e tutela*

Una delle preoccupazioni di carattere generale che sembra emergere pensando al futuro di Perinaldo è la **tutela del paesaggio**, inteso come insieme di luoghi e vissuti e cioè nella sua accezione più ampia. La necessità di preservare il paesaggio nelle sue caratteristiche e nei suoi valori accomuna un po' tutti i cittadini. Il paesaggio di Perinaldo non deve essere snaturato, né per chi vi è nato e vi risiede da sempre, né per chi "viene da fuori".

Oltre a questa affermazione di principio, però, l'individuazione specifica degli elementi paesistici da parte dei cittadini tuttavia non è facile.
Tutti concordano comunque nel ritenere che debbano essere tutelati i crinali e le loro visuali panoramiche *("in primo luogo quello di San Pancrazio")*, la

varietà del paesaggio agricolo e i beni storici, a cominciare dal centro storico del capoluogo. Particolare attenzione è stata posta anche alle aree verdi localizzate al margine del centro storico che ne contribuiscono a dare il carattere.

Ciò che invece è molto incerto è **come coniugare la tutela del paesaggio con lo sviluppo del territorio**. Guardando al futuro, le riflessioni che sono emerse su come preservare il paesaggio, patrimonio collettivo, in rapporto al favorire lo sviluppo di Perinaldo in un'ottica di valorizzazione delle singole proprietà fondiarie, sono scarsamente coerenti.

*Espansione edilizia*

La questione che si pone come prioritaria per gli abitanti del comune è la futura **espansione edilizia: quanto i cittadini di Perinaldo vogliono ancora crescere? Come intendono farlo?**

La maggior parte dei cittadini ritiene che finora si sia costruito "poco e male" e che il nuovo PUC debba porsi come prioritario il tema della futura urbanizzazione del comune. Numerose sono state le richieste di superamento di quanto previsto dal Piano Regolatore vigente: *"non si può avere un indice per la costruzione a cui si aggiunge quello per gli annessi agricoli: è un incentivo all'abusivismo"*. Oppure *"perché si può avere solo un appartamento per nuova costruzione?"*. E, ancora, *"perché dare tutte quelle norma vincolanti sull'architettura?"*.

Per nessun intervenuto un'ipotesi di futura espansione edilizia è suscettibile di stravolgere l'aspetto del territorio; per tutti, con diversi accenti, il paesaggio va tutelato ma senza pensare così di ossificarlo e renderlo immutabile. Nessun cittadino vorrebbe invece fermare completamente ogni ipotesi di espansione edilizia (opzione zero).

Quale sia il margine possibile per nuove edificazioni è un interrogativo delicato, sul quale i cittadini hanno difficoltà a confrontarsi, al di là della posizioni personali.

Osservazione ricorrente è che un'ulteriore espansione edilizia permetterebbe ai giovani di Perinaldo di continuare a vivere nel comune e risponderebbe all'esigenza di nuove residenze per chi vuol venire a viverci.

*"Se posso edificare nella mia campagna a Suseneo, mi trasferisco da Vallecrosia con tutta la mia famiglia"*

I cittadini ritengono che l'Amministrazione non sia stata capace di tutelare il paesaggio dalla "cattiva" qualità architettonica.

Per il futuro i cittadini invitano a stabilire delle regole per le trasformazioni urbanistiche stabilendo, ad esempio, precisi canoni estetici da rispettare per i nuovi edifici e prevedendo interventi di "mimetizzazione" per le costruzioni già realizzate.

Inoltre, i cittadini si pongono la questione delle deruralizzazioni degli edifici agricoli. Anche su questo punto sembrerebbe che ci sia una convergenza

verso il cambiamento di destinazione d'uso degli annessi agricoli e in modo particolare al loro ampliamento e frazionamento in appartamenti.

Gran parte dei cittadini ritiene che per Perinaldo oggi si debba evitare il rischio di trasformarsi in un **paese "dormitorio"**. Viene infatti sottolineata da molti la tendenza di questo comune al forte ricambio della popolazione: da una parte i giovani di Perinaldo abbandonano per mancanza di incentivi che li aiutino a investire nel loro territorio; dall'altra un certo flusso di riuso dello *stock* edilizio esistente da parte di coloro che utilizzano Perinaldo quale luogo per soggiorni turistici di breve periodo.

*"Il centro storico di Perinaldo è stato quasi interamente recuperato a usi turistici. In realtà, però, l'uso turistico fa morire il paese"*

In molti temono che se non si agisce con opportune politiche e strumenti, ad esempio per rivitalizzare le attività produttive e creare nuovi posti di lavoro, la tendenza continuerà a rimanere quella percepita oggi: un comune dove le residenze non sono stabili, dove si vive ma non si lavora, dove le persone non si conoscono e non sviluppano relazioni sociali.

*"Il più bel ricordo del centro storico è il fatto che c'era tanta gente. Perinaldo aveva circa 2.000 abitanti"*

**Come dare un nuovo impulso allo sviluppo economico e sociale di Perinaldo?** È questa la grande preoccupazione della cittadinanza.

*Scenari auspicabili e indicazioni*

La giornata tematica sul paesaggio ha affrontato così su diverse angolature la questione della **dinamica del paesaggio** sia secondo la generale prospettiva del governo dei cambiamenti che investono il paesaggio, sia secondo prospettive più particolari che riguardano la valorizzazione di alcuni specifici elementi che lo compongono.
In generale è emersa la consapevolezza che il paesaggio non va "cristallizzato" bensì governato in modo attivo evitando il blocco del precedente PRG. Appare dunque necessario stabilire le componenti che ne definiscono il valore e dunque individuare regole e criteri per il governo dei cambiamenti che necessariamente lo investono. Per questo è necessario stabilire delle regole per tutelarlo senza ingessarlo, che consentano di mantenere le attività che lo rendono vivo.

In pochi credono che il territorio abbia ancora oggi una forte identità legata all'**agricoltura**: quasi tutti affermano che l'attività non renda più come in passato e che dunque il PUC dovrebbe rispondere alla domanda su come sostenere le attività agricole sempre meno redditizie.

*"La campagna non è più redditizia. È, al più, una scelta di vita. Per stare in campagna occorre avere anche un secondo reddito"*

Sul punto, è stata ribadita l'importanza per l'ambito oggetto di studio della **cura del territorio** come azione per la conservazione del paesaggio. A tal proposito è risultato centrale il ruolo dei piccoli proprietari: si sottolinea l'importanza della conservazione svolta dagli agricoltori amatoriali e si auspica il sostegno a pratiche di agricoltura sociale ed esperienze di manutenzione consortile (piccoli consorzi di vicinato per il mantenimento del territorio agricolo e delle strade vicinali). Proprio per favorire e incentivare l'auto mantenimento del territorio al di fuori dell'ottica aziendale, è stata richiama la necessità di limitare, se non vietare, la possibilità di vendere fabbricati rurali separati dal territorio agricolo di originaria pertinenza la cui manutenzione dovrebbe costituire un vincolo per i nuovi acquirenti.

A questo proposito, due sono i temi più rilevanti: **la fruibilità del paesaggio** e il rapporto tra nuove edificazioni e paesaggio.
Rispetto al primo tema, si è sottolineata in più occasioni la necessità di valorizzare e sfruttare, soprattutto mediante allargamento, le strade vicinali e interpoderali esistenti come elementi essenziali per la fruibilità. A questo proposito è ricorrente la richiesta di considerare la viabilità un disegno del paesaggio.

Per quanto attiene il rapporto tra **nuove edificazioni e paesaggio**, i partecipanti hanno sottolineato l'importanza della definizione di regole e criteri estetici per la localizzazione delle edificazioni nonché per la loro progettazione.
Grande importanza è dunque data alla qualità estetica e progettuale di qualunque nuovo intervento vada ad inserirsi nella delicata trama paesaggistica di Perinaldo. La questione della qualità dei nuovi interventi non riguarda solo i nuovi edifici ma anche le piantumazioni: le piante sono una componente fondamentale del paesaggio e dunque occorre stabilire regole che consentano la conservazione e il mantenimento delle specie autoctone.

Emerge quindi la necessità di puntare alla **qualità** dello sviluppo futuro intesa come qualità della vita e benessere economico della popolazione e qualità dell'offerta dei diversi settori economici locali.

*"Perinaldo è bella: è su un crinale. Può attrarre professionisti e manager… è a circa 65 km dall'aeroporto di Nice"*

# Laboratorio 2 – VIVERE A PERINALDO

**Come cambiano i suoi abitanti in base a ciò che c'e e a che cosa offre il territorio**

Svolgimento: 19.07.2011

Target: famiglie giovani

Finalità:
a) monitorare il grado di identificazione delle famiglie residenti con il paese
b) evidenziare le aspettative di servizio alla vita quotidiana di chi abita a Perinaldo

Obiettivi:
- definizione delle sensazioni, attenzioni, emozioni che il territorio stimola nei suoi abitanti;
- rilevazione dei caratteri irrinunciabili che il paese esprime;
- analisi dei motivi di agio rilevabili nel Paese;
- analisi dei motivi di disagio rilevabili nel Paese;
- rilevazione delle motivazioni profonde che portano a risiedere in paese;
- definizione dei caratteri che determinano la vivibilità presente e stimolazione alla proposta di ipotesi di miglioramento/ correzione dei fattori di disagio;
- valutazione della prospettiva breve e della prospettiva lunga per le famiglie residenti.

Nella giornata dedicata al tema del vivere a Perinaldo, dell'evoluzione economica e sociale del territorio, i cittadini hanno approfondito principalmente argomenti legati alle attività produttive locali, ai servizi per la residenza e alla socialità ma, al contempo, sono stati anche ripresi alcuni concetti emersi nella giornata precedente. Il tema del paesaggio e dello sviluppo edilizio sono ritenuti essenziali per lo sviluppo del territorio e dunque "trasversali": la sostenibilità ambientale e paesaggistica di eventuali nuovi insediamenti sono temi ricorrenti.

Gran parte dei cittadini ritiene che Perinaldo sia paese con buone caratteristiche, un posto dove valga la pena vivere.

*"È un bel paese: soleggiato, con l'aria buona. E c'è un buon ambiente sociale"*

*"È un posto sano, silenzioso, quieto… e si sente il cambiamento dei profumi in funzione del cambio delle stagioni"*

Il territorio e i suoi diversi centri hanno caratteri che si sono conservati e che, anche per chi è andato lontano in certi periodi della propria vita, sono ancora in grado di rappresentare e far vivere le radici e la propria identità.

*"Casa è Suseneo… anche se ho vissuto di più altrove"*

Al contempo, però, Perinaldo è percepito, almeno oggi, quasi come un **paese "dormitorio"**. Viene infatti sottolineata la tendenza di questo comune al forte ricambio della popolazione: da una parte i giovani hanno abbandonato (o, forse, ancor oggi abbandonano) le campagne per mancanza di incentivi che li aiutino a investire nel loro territorio; dall'altra un certo ripopolamento da parte di coloro che si spostano in campagna dai centri costieri limitrofi, ma che per la maggior parte continua a lavorare altrove. In molti temono che se non si agisce con opportune politiche e strumenti, ad esempio per rivitalizzare le attività produttive in modo da avere nuovi posti di lavoro, la tendenza continuerà a rimanere quella percepita oggi: un comune dove le residenze non sono stabili, dove si vive ma non si lavora, dove le persone non si conoscono e non sviluppano relazioni sociali.

*"A Perinaldo mancano 200 residenti. Cioè gente che viene a vivere qui".*

Sia per chi ritiene che sia ancora possibile costruire nuove residenze, sia per chi al contrario sostiene che la crescita del comune debba fermarsi, è necessario che l'Amministrazione, con il nuovo PUC, preveda un **adeguamento dei servizi e delle infrastrutture** e una verifica sulla **sostenibilità ambientale** di un eventuale ulteriore incremento della popolazione.

*"Non dobbiamo costruire troppo… soprattutto le serre"*

*"Costruire sì… ma non invaderlo. Mi piacerebbero delle case invisibili"*

**Come vivere meglio a Perinaldo e dare un nuovo impulso allo sviluppo economico e sociale?**

<u>Attività produttive</u>
Sono tanti quelli che affermano che l'espansione edilizia non debba fermarsi completamente, anche se dovrebbe essere maggiormente controllata, in quando ritengono che l'**edilizia** a Perinaldo sia un'attività suscettibile di avere un indotto molto importante che altrimenti, a partire dai piccoli artigiani edili e da chi opera nella cura del verde e della campagna, verrebbe pesantemente danneggiato.

*"Ogni 4 o 5 nuove case, ci sarebbe un posto di lavoro continuativo per la cura dei giardini e delle campagne"*

Il **piccolo commercio** dovrebbe essere rivitalizzato e potenziato. Per i cittadini, ma anche per i turisti e i semplici visitatori occasionali, l'offerta commerciale è spesso carente o poco attraente. Un po' da tutti emerge l'esigenza di ripensare (e rilanciare) la rete delle piccole attività produttive e

commerciali, sia come disponibilità di una maggiore offerta, sia incentivando la popolazione a rivolgersi al mercato interno al comune.

*"Sarebbe bello avere una vendita di prodotti dell'orto, e anche una ristorazione, a km zero"*

In particolare dovrebbero essere valorizzate le attività nel centro storico di Perinaldo, in modo che i cittadini possano acquistare nei negozi del capoluogo. Questo, secondo loro, non solo darebbe un nuovo impulso all'economia del locale ma potrebbe essere uno dei modi per iniziare a ripensare Perinaldo come un paese dove non si torna solo a dormire o che non vive di solo turismo esogeno "mordi e fuggi".

*"Il turismo di domani deve mantenere le caratteristiche di sempre: Perinaldo è un posto per le famiglie"*

Il **turismo**, quindi, dovrebbe sempre più connotarsi come un turismo **legato alla ruralità e alla qualità del paesaggio**. Un turismo "che si ferma e apprezza il territorio". Qualche cittadino vorrebbe incrementare l'attrattività di Perinaldo e la qualità dell'offerta turistica puntando a valorizzare le tradizioni e i prodotti locali (agricoli, in primo luogo) e diversificando le strutture ricettive e le attività ricreative, per poter "vivere il territorio" (ad es. percorsi per il trekking e sentieri naturalistici).

*"A Perinaldo ci sono delle eccellenze naturalistiche e faunistiche. Perché non sfruttarle meglio?"*

<u>Agricoltura</u>
Riguardo all'**agricoltura** i cittadini, rilevando una difficoltà del settore, ritengono sia necessario in particolare sostenere una produzione agricola di qualità. Inoltre, secondo i partecipanti bisognerebbe prevedere interventi volti a promuovere le filiere corte tra **prodotti locali e "della tradizione"** e consumo.
Le riflessioni relative al settore agricolo sono quindi direttamente connesse con l'esigenza di rivitalizzazione del piccolo commercio e l'opportunità di legare la rete distributiva con le produzioni del territorio. Agli stessi scopi, infatti, qualche cittadino suggerisce di coniugare le **attività tipiche** di ciascuna zona del comune con il turismo favorendo altresì il consolidamento dell'agricoltura delle tipicità locali.

*"Lo sviluppo dell'agricoltura è vero che sia critico: sicuramente lo sono le rose. Ma non gli ortaggi. L'agricoltura è ormai per le famiglie ma non più per le aziende. Però il settore è ancora vivo allorché è "bio" oppure quando è orientato ai prodotti tipici"*

In molti credono che il territorio abbia ancora oggi una forte identità legata all'**agricoltura** ma allo stesso tempo affermano anche che non renda più come in passato e che dunque il PUC dovrebbe rispondere alla domanda su come sostenere le attività agricole sempre meno redditizie.

Inoltre, è stata ribadita l'importanza per il territorio delle **coltivazioni di piccola dimensione** (anche di tipo non aziendale) e da alcuni cittadini è stato chiesto di porre maggiore attenzione ai sostegni, con incentivi e norme a tutela dei proprietari di fondi, alle famiglie che tradizionalmente hanno lavorato in queste terre. Una delle paure più condivise è infatti quella di veder tramontare la piccola impresa agricola a causa dell'abbandono di queste attività da parte dei giovani.

Occupazione

Uno dei motivi per cui il territorio viene percepito dalla gran parte dei cittadini come un grande dormitorio è identificato con la **mancanza di opportunità di lavoro.**

Infrastrutture viarie

Un problema particolarmente sentito in tutto il territorio sono le strade e, in particolare, la **viabilità lungo la Strada Provinciale di accesso a Perinaldo.** Secondo gli abitanti, questa strada è pericolosa a causa delle ridotte dimensioni della sede viaria che, allorché si incontrano veicoli in senso opposto, diventa insufficiente. Molta importanza è stata data ai problemi della sicurezza sulle strade a favore delle quali si propongono una serie di strumenti, quali l'allargamento della sede viaria in qualche punto specifico.

*"Perinaldo non è troppo lontano dai centri costieri. Il problema è che la Strada Provinciale è troppo stretta"*

Anche l'offerta di sosta, solo però per alcune parti del centro storico, presenta carenze. Le porzioni di tessuto più a monte, infatti, non sembrano essere servite da un'adeguata offerta di sosta localizzata nelle vicinanze delle residenze. Sul punto, alcuni cittadini propongono qualche forma di regolazione della sosta tra residenza e turisti, ad esempio attraverso la riserva di spazi specificatamente dedicati ai residenti maggiormente in prossimità delle residenze.

Servizi alla residenza

Per tutti sembra essere molto chiaro che "crescere", rilanciando l'economia locale e stabilizzando le residenze, significa anche **adeguare i servizi** offerti. Anche se in alcune frazioni, come ad esempio a Suseneo o Negi, la tendenza è quella di rivolgersi comunque verso aree al di fuori del territorio comunale, è emersa la necessità di nuovi servizi o, ancor più, di difendere quelli esistenti. In primo luogo, e soprattutto secondo l'ottica di accogliere famiglie con figli, la presenza della scuola materna ed elementare è determinante.

*"Sarebbe una tragedia se venisse a mancare la scuola"*

Qualche altro problema si evidenzia nella gestione dei rifiuti, segnatamente di quelli ingombranti. In particolare, la raccolta periodica avviene con modalità operative non idonee per un comune turistico, dato che il cassone di conferimento e raccolta viene posizionato nel centro storico.

*"Il cassone per i rifiuti ingombranti sarebbe meglio portarlo fuori paese"*

Spazi per la socialità

Per i cittadini di Perinaldo, ma anche per chi viene solo in visita a Perinaldo, i punti e le occasioni di ritrovo non sono sufficienti e la **socialità e** le **relazioni sociali** ne risentono negativamente. In particolare a fronte della crescita di popolazione che è venuta a vivere sul territorio comunale più di recente, desta preoccupazione la mancanza quasi totale di contatti con i "nuovi arrivati" che, mantenendo il lavoro e la vita sociale altrove, rischiano di non integrarsi con il tessuto sociale del posto. E questo accade anche per i turisti che a Perinaldo hanno casa.
Per questo viene considerata da molti l'ipotesi di avere nuove attività ludico-culturali e, soprattutto, **nuove occasioni e spazi di socialità** e rivitalizzando i centri e le occasioni aggregative già esistenti sul territorio.

*"Per gli stranieri sarebbe importante avere più scambi con la popolazione residente"*

Scenari auspicabili e indicazioni

Da un po' tutte le parti emerge la necessità di puntare alla **qualità** dello sviluppo futuro intesa come qualità della vita e benessere economico della popolazione e qualità dell'offerta dei diversi settori economici locali.
Le indicazioni dei cittadini sono state quindi principalmente indirizzate, più che a potenziare indifferentemente l'offerta insediativa, a rafforzare, in ogni attività, economica e sociale, il **legame con il territorio** e valorizzare le sue qualità e potenzialità; sviluppare nuove competenze e garantire una maggiore professionalizzazione di quelle esistenti a livello locale.

Rilevante la riflessione volta, da un lato, a **qualificare l'immagine** di Perinaldo e dall'altro, a ricercare una **visione condivisa** affinché la comunità locale si possa porre più efficacemente verso l'esterno. Sul punto, infatti, l'indicazione che emerge è molto chiara: non basta fare come Apricale. Occorre trovare "un collante comune a tutta la comunità". Solo in questo modo si potranno gettare le basi per aumentare la capacità attrattiva del territorio.

In molte discussioni è stato molto dibattuto il tema della **sostenibilità**, soprattutto la sostenibilità paesaggistica rispetto nuove edificazioni possibili. Ancor più che in occasione della giornata sul paesaggio, qualche cittadino ritiene che sia necessario **limitare il consumo di suolo**. E dunque l'eventuale realizzazione di nuovi insediamenti dovrebbe essere valutata sulla base del possibile impatto su ambiente e paesaggio.

# Laboratorio 3 – SVILUPPO URBANISTICO

## riflessioni e indicazioni per un territorio in crescita

Svolgimento: 26.07.2011

Target: tecnici e altri operatori immobiliari

Finalità:
a) evidenziare i principali elementi di limitazione della strumentazione urbanistica generale;
b) comprendere le dinamiche e le prospettive del mercato immobiliare di Perinaldo.

Obiettivi:
- analisi delle tipologie d'uso dell'abitato e dei suoi caratteri, anche paesistici, che rendono il paese un luogo vivibile
- definizione delle tipologie di edilizia che sono oggetto di istanza, da parte della popolazione o dei turisti, ai tecnici
- valutazione delle opportunità da ampliare o da generare per dare impulso al paese così da definire la tipologia dei possibili futuri abitanti di Perinaldo
- definizione delle linee di sviluppo appropriate all'assetto futuro del paese nei suoi aspetti di edificato ed alle soluzioni di continuità anche in relazione al paesaggio.

Centro storico di Perinaldo

Relativamente alle dinamiche immobiliari che interessano il centro storico di Perinaldo, a fronte di un patrimonio immobiliare utilizzato da famiglie residenti che raggiunge meno della metà della consistenza complessiva, il degrado da abbandono risulta sufficientemente contenuto.
Lo *stock* edilizio esistente non occupato da residenti, infatti, è utilizzato saltuariamente quale casa di vacanza per almeno la metà della sua consistenza mentre un ulteriore 30%, spesso di proprietà di famiglie già residenti nel Comune, è semplicemente non utilizzato. E solo in qualche caso è in attesa di essere venduto o affittato (sempre per brevi periodi) oppure utilizzato da parenti.
Per la quota rimanente, circa il 20% del totale, il patrimonio edilizio esistente è interessato da marcati fenomeni di obsolescenza dovuti al prolungato inutilizzo, condizione maggiormente rilevabile nella zona del paese rivolta a Nord.

L'attuale domanda di casa è appannaggio della fascia media, in termini di solvibilità, del mercato immobiliare locale ed è prevalentemente caratterizzato (per circa il 70%) da utenti stranieri del Nord Europa e in età da lavoro, che

facendo scalo all'aeroporto di Nizza intendono utilizzare più volte l'anno l'alloggio anche acquistato.
Ad avviso dei partecipanti l'utenza proveniente dal Nord Europa ha largamente sostituito negli ultimi anni quella tedesca. A differenza di quest'ultima, il proprietario immobiliare scandinavo non è propenso a subaffittare il proprio il alloggio ma ne fa uso esclusivo.

Rispetto a questa specifica dinamica della domanda di casa il PRG esistente ha palesato alcune discrepanze e problematicità nei seguenti elementi:

- impossibilità di modificare le dimensioni delle aperture esterne in tutte le parti del centro storico con la conseguente impossibilità di migliorare i requisiti igienico-sanitari degli alloggi che per quanto non richiesti dalla normativa sono comunque necessari a garantire un buon *comfort* ambientale e psicologico;
- impossibilità di realizzare ex-novo, ma anche di ripristinare, porzioni di coperture praticabili in quanto la disciplina di tutela paesistica dello strumento urbanistico impone esclusivamente la copertura a falde;
- impossibilità di procedere a interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo nella porzione del centro storico (fascia 1) soggetta alla tutela più rigorosa;
- difficoltà ad applicare la lr 24/2001, pur se ammessa nelle porzioni meno tutelate del centro storico, in ragione dell'impossibilità di realizzare abbaini.

Il mercato immobiliare del centro storico, ad avviso di tutti i partecipanti, non è omogeneo dato che la parte esposta verso Sud presenta appetibilità e valori immobiliari sicuramente più elevati e dinamici rispetto a quelli riscontrabili nella parte esposta verso Nord.
Di conseguenza, ad avviso dei partecipanti al Laboratorio occorrerebbe graduare le limitazioni urbanistico-edilizie anche in funzione delle differenti caratteristiche posizionali, in modo da riequilibrare le dinamiche spontanee del mercato immobiliare.

Centri storici minori

Le caratteristiche del mercato immobiliare per i borghi e gli agglomerati storici, quali ad esempio Negi-Fumei, Negi-Peverei e Suseneo presentano differenze –anche marcate- rispetto a quello di Perinaldo. Nei primi infatti la tipologia di domanda è sostanzialmente assimilabile a quella della residenza isolata nel verde.
La differenza più marcata rispetto al mercato delle case sparse è rappresentato dal costo complessivo dell'intervento: se per la casa sparsa nel verde il *target* di domanda è quello medio-alto con buone o anche ragguardevoli capacità di spesa, nel caso dei centri storici minori la solvibilità si riduce. Di conseguenza, il prodotto immobiliare compatibile con una inferiore capacità di spesa diventa un appartamento in un piccolo agglomerato che però presenta delle caratteristiche posizionali più simili a quella di un edificio indipendente.

Case sparse

Il mercato della casa sparsa nel verde è visto dagli intervenuti come decisamente frammentato. In primo luogo, la differenza fondamentale è data dal legame con la campagna. Le famiglie residenti, spesso trasferitesi in ambito extraurbano a partire dal centro storico di Perinaldo, sono frequentemente anche famiglie coltivatrici o che comunque mantengono un forte legame con la propria azienda agricola. Le famiglie non residenti, spesso anche straniere, presentano invece un molto più debole legame con la realtà aziendale, anche se interessate a provvedere all'utilizzo di quanto piantumato per l'orgoglio di produrre per la famiglia e gli amici un prodotto locale di pregio qual è l'olio.

Rispetto a questa articolazione il PRG vigente ha in primo luogo consolidato una situazione di incertezza normativa laddove l'edificazione in zona agricola non è stata sostenuta da una stretta consequenzialità aziendale. In questi casi, infatti, la rispondenza tra logiche produttive agrarie e necessità di edificazione tende a venire meno e il dettato normativo finisce per essere svuotato in termini di distorsione della destinazione d'uso dei manufatti autorizzati. Tale situazione di incertezza e ambiguità normativa si amplifica ancor più allorché i soggetti attuatori risultano essere le famiglie straniere.

Rispetto alla specifica dinamica della domanda di casa sparsa nel verde, il PRG esistente ha inoltre palesato alcune problematicità così sintetizzabili:

- estrema rigidità nell'apparato normativo cogente per quanto attiene l'insieme dei caratteri delle tipologie edilizie insediabili;
- difficoltà interpretativa nella determinazione della massima altezza edificabile, soprattutto nei casi in cui il terreno è in declivio. In particolare, la quota di spiccato della misurazione dell'altezza non è presa a partire dal punto più basso del fabbricato ma da quello delle sistemazioni esterne. Di conseguenza, in molti casi la possibilità di realizzare il 1° piano previsto dal PRG viene meno;
- difficoltà al raggiungimento di adeguate estensioni superficiali nel rispetto della massima distanza di 500 ml per l'asservimento di ulteriori terreni rispetto al fondo principale.

Sotto quest'ultimo aspetto, però, gli intervenuti non hanno una valutazione omogenea. In particolare, qualcuno fa notare che, rispetto al mantenimento del verde e delle sistemazioni dei suoli, i terreni asserviti tendono a essere abbandonati o comunque poco curati.

Ulteriore valutazione positiva viene data in relazione alla possibilità di soddisfare la stessa domanda di casa, sia per residenti sia per seconde case, mediante formule che prescindano dall'intervento singolo e isolato nel verde a vantaggio di interventi più complessi che tendono a riprodurre una certa aggregazione edilizia in ambiti extraurbani o in "conseguenza" di piccoli agglomerati esistenti.

***5 - Considerazioni***

Il Comune ha voluto sperimentare un processo partecipativo nella formazione dello strumento urbanistico, chiedendo ai suoi cittadini di compiere uno sforzo non usuale. Lo scopo è stato quello di fornire a chi ha la responsabilità istituzionale del nascituro PUC indicazioni, riflessioni, proposte di cui avvalersi per svolgere al meglio il compito della sua stesura: tale redazione è di particolare difficoltà perché investe i destini di lungo periodo di tutta una comunità, nei suoi legami interni e in quelli che attraversano i suoi confini.

E' stata, insomma, una domanda di collaborazione civica che l'Amministrazione ha formulato, a fronte di molte incertezze concernenti sia la conferma di opzioni passate, recenti e meno recenti, sia la formulazione delle decisioni pubbliche a venire, ma proprio per questo si è trattato di una domanda coraggiosa e onesta: che non ha nascosto le difficoltà che incombono sui doveri dell'Amministrazione. D'altra parte per nessuna amministrazione locale è mai un compito facile delineare il futuro irto com'è di domande, bisogni e opportunità insoddisfatte e che dipendono da una grande varietà di fattori ed eventi esogeni o imprevedibilmente interni al tessuto di una comunità. Rispetto ai quali, qualunque PUC, per quanto ben costruito, produrrà sempre risultati che oggi magari auspichiamo, ma che domani potranno rivelarsi diversi, se non lontani, da quelli che al momento ci paiono ragionevoli desideri. Eppure, senza un buon PUC, non disporremo mai di quel necessario quadro di coerenze, di quella "filosofia" cui è necessario attenersi per evitare almeno azioni pubbliche e private che producano ciò che temiamo e al contempo determinare le condizioni che favoriscano quanto riteniamo opportuno per noi e per i nostri eredi, nuovi o antichi residenti che siano.

Per questa ragione si rafforza la convinzione che l'intera comunità di Perinaldo non possa che essere grata a quel manipolo di cittadini che ha raccolto la sfida, accettando di assumersi responsabilità che andavano comunque al di là del loro particolare interesse e di proiettarsi nella dimensione dell'incerto per verificare, confrontare, rivedere o ribadire le proprie convinzioni, le proprie esperienze, il proprio rapporto diretto con le molte dimensioni culturali e sociali di cui è fatto un territorio, e le proprie capacità di analisi e riflessione.

<u>Quali sono stati dunque questi risultati?</u>

Le pagine precedenti li evidenziano con una qualche chiarezza. Qui si intende richiamarli in poche "raccomandazioni" generali che, da quanto sentito, dalle discussioni cui abbiamo assistito e dalle stesse.

1. IL PAESAGGIO DI PERINALDO, come oggi lo conosciamo nell'insieme delle sue componenti fisiche e ambientali e nelle sue funzionalità sociali, è una delle fonti primarie del VALORE COMUNITARIO del suo territorio. Tutelarne attivamente il valore, identitario ed "economico" (nel senso più antico dell'aggettivo) è la prima parola d'ordine: il parametro del governo della sua evoluzione e della sua capacità di accogliere modificazioni, manutenzioni e trasformazioni, siano esse di minuto cambiamento o di profonda innovazione. Se e in quanto

"strategicamente" ammissibili, gli interventi innovativi debbono assumere limiti quantitativi e caratteri qualitativi che ne tutelino la trasmissibilità.

2. Perinaldo è ultimamente cresciuta nelle sue dimensioni demografiche secondo processi che dipendono da una pluralità di fattori esogeni, sin qui poco governati o promossi. ULTERIORI ESPANSIONI RISULTANO LEGITTIME se e in quanto frutto di un'attenta ponderazione della ULTERIORE POSSIBILE OFFERTA DI RESIDENZA che il territorio -nella sua qualità paesaggistica così come nelle sue risorse naturali, idriche ed energetiche, nei suoi servizi collettivi e individuali e nelle sue infrastrutture materiali- è e sarà in grado di sostenere: e non in dipendenza di una mera dinamica da domanda residenziale esterna. Che non va bloccata illusoriamente "per decreto", ma filtrata e valutata ALL'INSEGNA DI UNA INTEGRATA STRATEGIA DI SVILUPPO.

3. PERINALDO VUOL ESSERE PARTE ATTIVA, sulla base dei presupposti di cui ai punti precedenti, DELL'ECONOMIA LOCALE, e non confinarsi al rango di una periferia rural-residenziale per poli urbani limitrofi e maggiori che ne essicchino le energie vitali. Ha alcune leve fondamentali allo scopo, tutte richiedenti oculate linee di azione territoriale e anche propriamente urbanistica.
a) Un'economia agricola che non va abbandonata a sé stessa, ove possano coniugarsi una pluralità rinnovata di presenze imprenditoriali, varia per dimensioni e per impegno durante il ciclo di lavorazione annuale, connettendo filiere corte e accessi a consumatori di prossimità.
b) Un'economia turistica che deve rinnovarsi allargando qualità e quantità di quell'offerta verso nuovi segmenti di domanda che sono intercettabili se si coniugano tradizione, immagine paesistica e nuovi e differenziati servizi insieme a nuove e differenziate opportunità culturali.
c) Una rete commerciale di vicinato che deve tornare a essere presente, a condizione che sappia interagire con l'economia agricola da un lato e con un rilancio artigianale dall'altro.

4. PERINALDO VUOLE ESSERE una comunità viva e vitale. Dunque ACCOGLIENTE, che sa INTEGRARE ANTICHI E NUOVI CITTADINI. Per mantenere il senso di una vita civile fatta di ATTIVE RELAZIONI UMANE DENTRO E FUORI LE MURA DOMESTICHE deve consolidare i propri spazi pubblici e i luoghi della convivenza e dello scambio civile e culturale. Il PUC è chiamato a immaginare e se del caso a riqualificare spazi e funzioni collettive allo scopo. Sia nel capoluogo sia nelle restanti parti del territorio.

5. Un PUC è un "progetto" per il futuro: deve tradursi in linee di azione e scelte attuative di grande complessità e, come abbiamo rimarcato, sempre segnate dall'incertezza degli esiti. Di qui la necessità avvertita da molti di, come dire, "NON PERDERSI DI VISTA". Cioè di ASSISTERE E DISCUTERE PUBBLICAMENTE le risultanze di un MONITORAGGIO SISTEMATICO E PERIODICO DELLE DIVERSE TAPPE ATTUATIVE DEL PUC e degli atti amministrativi in cui si articolerà la sua messa in opera.