IL DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

INDICE .

1. PREMESSA
2. IL DIBATTITO SULL'URBANISTICA
3. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA : ILPTCP
4. IL BORGO DI CASTELVITT PERIODO 2017-2027
5. LA MATRICE DEGLI OBIETTIVI.

1, PREMESSA :

L'art.26 della l.r. n°36/1997 attribuisce al documento degli obiettivi il compito di chiarire le opzioni strategiche che il piano intende assumere in relazione alle parti dell'assetto territoriale, in coerenza con la Descizione Fondativa previa verifica dei rapporti di compatibilità con essa nonché con le indicazioni contenute negli atti di pianificazione e programmazione di livello regionale e provinciale.

Il Documento degli obiettivi costituisce elemento fondamentale di riferimento e coerenza nella definizione complessiva del piano, delle priorità e modalità del suo sviluppo operativo.

Il complesso degli obiettivi perseguiti dal Puc s'innesta nello scenario d'insieme delineato dai seguenti aspetti problematici:

- il raggiungimento del massimo livello di sviluppo dell'economia locale, compatibilmente con la sua stabilità, in una prospettiva di medio e lungo periodo;
- l'incremento dei redditi e la perequazione nella loro distribuzione;
- la piena valorizzazione delle risorse umane nel processo produttivo;
- e, più in generale, la declinazione locale delle politiche quadro riferite al rilancio delle aree interne e dello spazio rurale.
- La tutela e la valorizzazione delle risorse naturali .

Tali aspetti presuppongono alcuni obiettivi di carattere generale, che il Puc intende perseguire pienamente, quali:
il perseguimento dell'ottimizzazione nell'impiego attuale e futuro delle risorse umane, territoriali e capitali;
la minimizzazione dei costi sociali d'insediamento, di trasformazione e di gestione;
il rigoroso coordinamento delle scelte pubbliche al fine di indirizzare quelle private in relazione agli obiettivi di sviluppo sostenibile dell'intero territorio e alla riqualificazione di parti di esso, alle

propensioni soggettive all'investimento, alle reazioni indotte nel sistema locale conferendo all'AC strumenti atti a seguire e stimolare con la massima flessibilità le trasformazioni previste;

il recepimento delle tendenze alla valorizzazione indotte dal mercato, anche a seguito d'interventi nel settore turistico e infrastrutturale;

la tutela dei valori monumentali, tipologici e ambientali del territorio comunale , attraverso la rivalutazione funzionale delle strutture, perseguendo una politica globale di restauro conservativo;

la realizzazione di un complesso integrato di funzioni sociali e private capaci di innervare i nuclei urbani e le aree contermini, favorendo in quest'ottica la realizzazione delle necessarie aree per servizi pubblici;

la ricerca della massima semplificazione procedurale compatibile con il quadro giuridico vigente e con la qualità delle funzioni previste;

la definizione degli elementi del Puc in coerenza con obiettivi di fattibilità economica, coordinando gli interventi alla disponibilità della finanza pubblica e ai margini operativi dell'intervento privato.

2, IL DIBATTITO SULL'URBANSITICA .

Il PUC del comune di Castelvittorio si pone l'obiettivo dello" svecchiamento" dello strumento di pianificazione generale di matrice funzionalista il quale prevedeva di " trovar un posto per ogni cosa" , e dall'altro di promuovere la nascita di uno strumento si pianificazione in grado di orientale lo sviluppo del borgo nel prossimo decennio.

IL SUPERAMENTO DELLO ZONING DI MATRICE FUNZIONALISTA

La crisi del sistema di pianificazione italiana ,il quale non saputo governare lo sviluppo delle nostre città, producendo ambienti urbani qualitativamente poco accettabili, ha sottolineato l'esigenza di definire nuovi "stili" di pianificazione.

Il dibattito urbanistico ha messo in luce la possibilità di passare da una concezione del piano, come statica classificazione del territorio, ad una dinamica processuale nella quale i diversi attori partecipano alle decisioni e all'attuazione degli strumenti previsti.

Si e' altresì evidenziata la necessità di approdare ad obiettivi nuovi e sconosciuti alle passate esperienze urbanistiche, che si sono esplicitati nelle ultime esperienze di pianificazione ravvisabili nel nostro Paese.

Nel nostro paese ricorre insistentemente la tesi, secondo la quale, il piano urbanistico si sarebbe evoluto nel dopoguerra secondo tre generazioni di piani .

Una prima, nella quale, lo strumento urbanistico affronta i problemi della ricostruzione e dell'espansione urbana; una seconda generazione nella quale i piani hanno come obiettivo principale quello di fornire alla città una adeguata dotazione di attrezzature e

servizi sociali; ed infine una terza, che raggruppa le ultime esperienze, nella quale si nota una forte attenzione ai caratteri fisici della città e del territorio, alla qualità delle risorse ambientali, alla loro valorizzazione, ed ai rapporti tra progetto urbanistico e progetto di architettura.

Evidentemente la formulazione di una strumentazione urbanistica che riesca a delineare uno sviluppo qualitativo e' oggi, più che mai, attuale.

Si e' aperta, in proposito un'ampia discussione sul tema della revisione degli strumenti urbanistici capaci di una prescrizione più incisiva, e sulla ricerca di nuove "forme" del piano.

Una linea di indirizzo conduce alla concezione dello strumento urbanistico, come processo fatto di relazioni dinamiche che avvengono tra strumenti diversi i quali a loro volta assumono singolarmente quegli attributi di duttilità che li vedono calati nella nuova dimensione del piano.

Un secondo ragionamento propone l'Amministrazione Pubblica come nucleo di riflessione individuale e collettiva, capace di gestire un piano complesso nel quale risulta fondamentale la compartecipazione dell'operatore privato, ma dove si verifica la possibilità di operare scelte, anche politiche, esplicitamente orientate verso obiettivi.

Altro punto nodale della "questione urbanistica" risulta essere il problema fondiario, che da sempre caratterizza l'azione di pianificazione.

LA TRASFORMAZIONE DELLA CITTA'ESISTENTE

Un nuovo obiettivo della pianificazione italiana e' stato definito "**la trasformazione della città esistente"**.

Il piano non deve più governare le grandi trasformazioni , ma un processo di trasformazione della città.

La fine della fase di espansione ha introdotto una profonda necessita' di ripensamento degli assetti urbani frutto della sostenuta crescita degli ultimi anni.

Questo ripensamento ha portato ad una crescente richiesta di riqualificazione, di recupero, e di rifunzionalizzazione.

L'esaurimento del ciclo delle "grandi espansioni urbane" pone al centro dell'attenzione il perseguimento di nuovi compiti, assai più ambiziosi e complessi di quelli tradizionali.

L'arresto della crescita demografica, massicci fenomeni di decentramento e dispersione spaziale della produzione industriale, i processi di terziarizzazione dell'economia, l'intensificarsi dell'attività edilizia nei centri minori si presentano come i connotati principali di una nuova fase nella quale al soggetto pubblico spettano compiti di enorme portata sul terreno del miglioramento della qualità urbana degli insediamenti esistenti.

Le aree strategiche sono ormai interne al nucleo urbano, e dalla modificazione di queste singole realtà puntuali dipenderà il "volto" delle città dei prossimi decenni.
Le aree strategiche, già edificate, potrebbero ospitare nel prossimo futuro nuove destinazioni ad alto valore immobiliare (principalmente attività terziarie), e il governo di tali modificazioni sarà il compito affidato al nuovo piano regolatore.
La città esistente risulta essere l'oggetto della trasformazione, nel senso che la riorganizzazione e la modificazione di singole realtà puntuali capaci di riorganizzarle qualitativamente, esclude a priori la possibilità di espansioni e di coinvolgimento di nuovi terreni da urbanizzare.
Il progetto del nuovo piano risulta in qualche modo confinato all'interno dell'ambiente urbano, che diventa il quadro nel quale si apporteranno le trasformazioni.
L'urbanistica e la pianificazione non hanno, tuttavia terminato il loro compito, inteso a contrastare la speculazione edilizia e volto ad assicurare alla città uno sviluppo equilibrato, per quanto sia ormai conclusa la grande espansione urbana, e l'assetto della città del prossimo futuro sia prospettato sulla modificazione della città esistente e degli equilibri che la regolano.
Lo strumento per regolare la trasformazione della città non può essere il piano tradizionale, che definisce densità, altezze e reti infrastrutturali, bensì un piano da cui scaturisce , limpida, una dimensione progettuale.
Una immagine propositiva dello strumento urbanistico e' dunque necessaria per "scoprire" le grandi trasformazioni e le piccole modifiche capaci di migliorare le condizioni di vita nelle città.
Il piano sostanzialmente muta "forma" per passare da una determinazione statica delle aree di espansione al progetto delle trasformazioni sulla città esistente.

LA RICERCA DELLA QUALITA'

Il piano regolatore, esito del "mosaico legislativo", ha definito come unico contributo progettuale quello di individuare anzitutto "un posto per ogni cosa e di mettere ogni cosa al proprio posto" ; un piano che si esplica separando il territorio in zone e definendo indici tecnici.
Il piano zoning di matrice funzionalista, cosi' delineato, ha avuto la pretesa di imporre contemporaneamente politiche, quantificazione e distinzione delle funzioni, disegno viario e vincoli tipologico-edilizi, generando grossi problemi alla pianificazione urbana nella definizione "dell'architettura della città" e della "forma urbana".
In questo tipo di piano, il controllo della struttura storica del luogo e' generalmente limitato agli edifici di particolare interesse storico-artistico e il sistema delle aree destinate ad uso collettivo e' formato da zone destinate ad attrezzature e servizi che quasi mai riescono a

realizzare luoghi sede di relazione e di scambio.
Infine si puo' constatare una generale assenza di controllo formale e percettivo a supporto della costruzione dell'impianto edilizio.
L'ambiente urbano e' ancora oggi composto da opere incomplete, relazioni urbane discontinue, dispersione della forma urbana, consumo di risorse naturali e valori ambientali.
La città nuova , nata da questa prassi pianificatoria, e' la dimostrazione del fallimento del piano zoning, e proprio dalla constatazione di tale fallimento nasce la tendenza di attribuire all'esigenza della qualità un ruolo determinante all'interno della strumentazione di piano a scala locale.
Tuttavia la ricerca della qualità urbana, non trova facile e immediata applicazione all'interno di uno strumento codificato in regole e comportamenti che si riferiscono essenzialmente ai parametri quantitativi degli standards e delle cubature edificabili.
Il tema della qualità, pone pero' un equivoco di fondo, infatti l'assunzione di tale obiettivo ha portato ad intendere correlabili la qualità e la prefigurazione formale.
Ponendo al centro della questione urbanistica l'obiettivo della qualità urbana, diventa fondamentale il rapporto tra Piano e Progetto.
Il "Disegno del Suolo" (Piano) e il "Disegno di Architettura" (Progetto), sono stati incapaci, nella generalità dei casi, di cogliere i messaggi dei "Segni" presenti nel territorio e nell'ambiente urbano.
Piani "burocratizzati" e progetti che ricercano l'affermazione personale del progettista, hanno smarrito l'obiettivo di riconoscere i "Luoghi" dell'aggregato urbano, dimenticando che la socialità si estrinseca in riti e necessita' espresse nei luoghi "dell'Identità Urbana".
Spesso piani di buona qualità sono stati vanificati da una progettazione velleitaria e di basso profilo.
Dunque la qualità del progetto non fa la qualità del piano e viceversa.
La maniera corretta di porre il problema e' allora quello di interrogarsi sul modo in cui dal progetto può essere conferita qualità al piano.
In questa ottica la qualità appare piuttosto il risultato della costruzione di un sistema di coerenze:
la capacita' di comporre concretamente i differenti materiali del piano (conoscenza, risorse, tempi, attori,...) su luoghi e problemi, la compiuta verifica degli esiti spaziali conseguibili, l'effettiva interazione con i molteplici campi decisionali che agiscono sul piano, e la scelta di un programma progettuale unitario .
Nello stesso tempo si e' fatta strada nella cultura odierna anche l'idea dell'abolizione di tutti i passaggi urbanistici considerati colpevoli della formazione delle attuali città, prospettando una ricostruzione della città attraverso progetti architettonici specifici.

Il piano, superata la fase della quantificazione ragionieristica, e della normazione giuridica, dovrà diventare meccanismo articolato e complesso, contenente quelle formule progettuali e programmatiche che permettono ad ogni intervento di divenire "Strumento di Attuazione", riducendo il piano particolareggiato, autonomo e disorganico protagonista delle scelte di trasformazione del territorio, a strumento di natura eccezionale.

La qualità, dunque, non e' riducibile ad un concetto formato da rapporti quantitativi, come la cultura degli standards proponeva, e' qualcosa di migliore : e' una certa modalità che tocca la percezione soggettiva.

E' un qualcosa che dipende strettamente dalle valutazioni, dalle preferenze e dalle scelte attuali e future dei cittadini: i cittadini dunque rappresentano "il materiale umano" a cui fare riferimento per oggettivare delle proposte di piano capaci di inseguire il mito della qualità.

LA FLESSIBILITA'

L'attuale cultura giuridica considera il piano come la rappresentazione univoca ed insindacabile di ciò che la scienza esprime e garantisce, come l'optimum dei traguardi di trasformazione della città e del territorio.

Il piano acquisisce quindi crisma di legge, e non può essere messo in discussione.

Tuttavia le "pratiche" che il piano prescrive inducono problemi che non possono essere facilmente eludibili, e queste regole (considerate scientifiche e aventi valore di legge) tendono a subire delle mutazioni caratterizzandosi con margini di flessibilità.

Il piano nasce, nella concezione illuminista, come progetto globale di grande respiro per la città, capace di regolare l'espansione e la trasformazione per un periodo di lunga durata.

La stabilita' di questi riferimenti concettuali ha retto a lungo nell'opinione pubblica, favorita dal fatto che i compiti dell'Amministrazione Pubblica erano relativamente limitati e circoscritti e la ricostruzione della città era praticamente affidata ai privati.

In questo quadro il progetto rappresentava esattamente gli obiettivi prefissati, e il rispetto delle indicazioni dello stesso garantivano il raggiungimento di tali obiettivi.

La rigidità del progetto formale e' totale, e tende al raggiungimento di obiettivi , ma la rinuncia a realizzarlo integralmente comporta l'abbandono del progetto stesso e la sostituzione con uno nuovo altrettanto rigido ed integrale.

Questo scenario e' ormai mutato (i piani descritti sono quelli ottocenteschi o di inizio secolo) l'evoluzione rapida delle tecnologie, della convenienza all'investimento pubblico e privato, della capacita' dell'investimento della Pubblica Amministrazione, fa si che il perseguimento dell'efficienza non possa più essere solo affidato ad un progetto di infrastrutture e di relazioni quantitative, ma debba essere ricercato attraverso occasioni, opportunità e convenienze valutate caso per caso.

Il governo del territorio richiede, in questo momento, strumenti agili:

in sostanza regole e procedure, che sostituiscano piani rigidi e omnicomprensivi, a discrezione della pubblica amministrazione, che consentono di realizzare interventi complessi e concertati.

Gli spazi e i limiti di questa discrezionalità e flessibilità devono essere verificati nei confronti della certezza del diritto, e devono essere soprattutto resi trasparenti in modo da pervenire alla formazione di un consenso pubblico che possa legittimare le scelte evitando il rischio che la discrezionalità si tramuti in una forma di illegale arbitrarietà.

L'evoluzione inevitabile dovrà portare ad una situazione, nella quale gli obiettivi del piano, e conseguentemente le opportunità dei privati, non saranno definiti "una tantum" ma verranno condizionati dal mutare degli eventi in modo da delineare molteplici possibili obiettivi scaturiti dalle diverse situazioni che si possono verificare nel tempo.

Il privato non avrà solo la possibilità di eseguire ciò che il piano prescrive, ma il suo intervento sarà condizionato dalle opportunità che si verificheranno e da regole flessibili (ma trasparenti e condivise) capaci di produrre maggiori benefici sia all'operatore privato che a quello pubblico.

Le prospettive che si aprono sono di grande interesse ed il piano cambia radicalmente, non prescrive più assetti futuri ma regole e procedure per la verifica degli interventi e le linee di indirizzo e coordinamento tra gli interventi.

Lo strumento urbanistico generale dovrebbe definire regole e procedure trasparenti capaci di elaborare un sistema di possibili interventi capaci di attuarsi a seconda delle condizioni socio-economiche e delle convenienze che si instaurano, dando la possibilità alla pubblica amministrazione di valutare con discrezionalità i possibili sviluppi e all'operatore privato di sperimentare la propria capacita' imprenditoriale.

In questo sistema, nel quale le regole sono conosciute e condivise, i parametri tecnici possono variare entro limiti prefissati per permettere il raggiungimento di obiettivi collettivi capaci di innalzare il livello qualitativo delle nostre città.

LA PEREQUAZIONE

Obiettivo fondamentale della pianificazione urbanistica e' sempre stato quello di rendere i cittadini "indifferenti" alle scelte del piano regolatore, definendo uno strumento capace di realizzare il principio dell'uguaglianza fra gli stessi.

Rendere i cittadini indifferenti alle indicazioni del piano, significa eliminare una forma di ingiustizia che si materializza nell'oggettivazione di persone privilegiate e persone sfavorite, abolire la cosiddetta "rendita edilizia" che ha contribuito a rendere indebitamente diseguali i cittadini.

Il problema dell'indifferenza dei cittadini di fronte al piano, nasce con l'inizio dell'urbanistica e della pianificazione, in quanto ogni indirizzo di sviluppo o di espansione definisce

chiaramente diversi ruoli destinati ai privati, favorendo i proprietari investiti dallo sviluppo ed escludendone altri

Il problema non e' nuovo, ma la soluzione non e' mai stata definita, cosi' allo stato attuale, un problema derivante dalla nascita dello stesso processo di pianificazione risulta vertere ancora sul piano della discussione.

Conciliare la trasformazione urbana con la perequazione di tutte le proprietà immobiliari e' quindi obiettivo principale del nuovo processo di piano.

L'I.N.U., nel dibattito per una riforma della legge urbanistica, ha trattato il tema perequativo proponendo l'abbandono del criterio dell'esproprio generalizzato per passare a quello delle "regole generalizzate".

Lo slogan delle regole generalizzate sintetizza il concetto che il piano deve definire potenzialità edificatorie uguali su tutte le aree di trasformazione che si trovano nella stessa condizione urbanistico-giuridica; chiedere in cambio alle proprietà, vincolate in comparti edificatori obbligatori, la stessa quota di aree, di opere realizzate e di contributi finanziari.

Il piano quindi dovrebbe fissare le regole di perequazione da applicare nelle zone di trasformazione per interi comparti, e tutto l'onere dell'attuazione toccherebbe agli operatori privati.

L'esproprio sarebbe utilizzato solo nelle aree destinate ad interventi pubblici.

L'Amministrazione Comunale , in questa nuova dinamica procedurale, passerebbe da operatore, che procede all'urbanizzazione della aree, a "regolatore", che cioè fissa le regole perequate per la trasformazione delle aree.

IL PIANO- PROGETTO

E' ormai opinione condivisa che il piano urbanistico di livello comunale debba cambiare forma , superando la zonizzazione funzionale e l'uso di parametri tecnici quantitativi, per approdare ad una conformazione in grado di cogliere le peculiarità dell'ambiente.

Sostanzialmente si prospetta un piano che, allontanandosi dalla tradizionale metodologia ,"disegna" univocamente gli scenari auspicati e delinea gli atti da eseguire per il raggiungimento degli obiettivi fissati.

Un piano che fissa mete certe, o al limite una pluralità di mete perseguibili al variare delle condizioni generali, e una serie di strumenti capaci di tramutare le previsioni in realtà.

A partire dagli anni 80' il progetto nel piano viene ad assumere una dimensione propositiva che caratterizza le scelte e gli obiettivi.

Non si tratta comunque di scendere di scala per alcune parti, ma di ricercare verifiche e motivazioni capaci di interagire con le sue stesse premesse.

Il piano di tipo tradizionale, derivando da una riflessione sui bisogni elementari dell'uomo entro una visione egualitaria e naturalistica , organizza la città a partire da spazi tipo.

Il nuovo piano, derivando invece da una riflessione sul senso dei luoghi e degli spazi urbani esistenti, organizza lo spazio a partire dal riconoscimento di parti morfologicamente, funzionalmente e socialmente definite.
Il piano, nella nuova veste, si tramuta in una sorta di piano progettato, con il quale su specifiche aree si "provano" ipotesi capaci di produrre parti di città, di buon livello qualitativo.
Ci si propone sostanzialmente di superare lo strumento dello zoning, con delle "Schede Progettuali" che definiscono concrete ipotesi di trasformazione, per ogni singola realtà strategica.
Singoli progetti che, evidenziando le specificità dei luoghi, individuino possibili sviluppi capaci di rendere il piano meno astratto e conseguentemente più vicino alla collettività.
Progettare la città significa soprattutto immaginare modificazioni possibili, partendo dalla lettura e dal riconoscimento dei luoghi.
Un piano progettato , in questi termini, non propone la pianificazione per progetti attuativi, ma al contrario vuole recuperare la capacita' conoscitiva del livello attuativo per formare un piano organico di interventi capaci di seguire politiche ed orientamenti, prospettando l'ipotesi di piani attuativi in zone dove la problematicità e' di natura tale da necessitare un approfondimento.
Il progetto diviene strumento esplorativo con l'obiettivo di indagare la capacita' e la necessita' delle trasformazioni prospettate.
Il progetto del piano viene di solito relazionato ad alcune prestazioni:

- il raggiungimento della qualità urbana

-la capacita' di innescare processi di interazione effettiva tra gli operatori del piano

- la definizione di una certa identità sotto il profilo "dell'immagine urbana"

Dunque il piano comunale si avvia verso una "forma", che descrive gli assetti futuri, oggettivando le operazioni che reputa fondamentali al fine del raggiungimento degli obiettivi prefissati.
La modalità descritta permette effettivamente di limitare l'utilizzo del piano attuativo, in quanto l'oggettivazione, anche se in termini totalmente non definiti, delle trasformazioni prospettate potrebbe far discendere il progetto esecutivo direttamente dalla pianificazione generale.
Questa occasione non solo solleverebbe l'amministrazione pubblica dalla predisposizione di

una serie di piani attuativi, ma in qualche modo responsabilizzerebbe il progettista del piano comunale, impedendogli di ricorrere alla delega in bianco a futuri strumenti, obbligandolo invece ad approdare a migliori livelli della conoscenza ed a definire linee strategiche per le parti più delicate della città già al momento della definizione del piano regolatore comunale.

Questa concezione del piano rientra nella logica processuale in cui si tenta di calare oggi lo strumento urbanistico nell'ambito del quale molteplici attori rientrano nel processo , apportando ognuno la propria conoscenza specifica.

Un sistema che tende a coinvolgere diversi attori e diverse specificità tipologiche, morfologiche, ed ambientali in modo tale da definire una via di sviluppo qualitativamente qualificante.

LA CONCERTAZIONE

La sentenza della Corte Costituzionale n.5 del 1980 , che considera incostituzionali gli indennizzi per esproprio basati sul valore agricolo, mette la Pubblica Amministrazione nella condizioni di acquisire le aree necessarie al bene collettivo facendo riferimento solo al mercato (o attraverso la compravendita o indennizzando il giusto prezzo di mercato).

Chiaramente la sentenza della Corte ha limitato fortemente la capacita' della Pubblica Amministrazione di entrare attivamente nella definizione dello sviluppo delle nostre città.

Alcuni settori della cultura urbanistica hanno prospettato una nuova linea strategica per addivenire a benefici collettivi, basata sulla constatazione della ineliminabilità della rendita edilizia e sulla ricerca di compromessi con gli operatori privati, detentori della stessa.

L'urbanistica degli anni 80', definita "contrattata", verificata l'impossibilita' di acquisire terreni a prezzi accettabili tenta di ricavare una serie di vantaggi pubblici dal riconoscimento amministrativo di nuove fabbricabilità.

Dunque si sono acquisiti benefici collettivi in cambio di diritti di edificazione su specifiche aree.

Sicuramente la prospettiva, derivata da questa pratica urbanistica, non e' delle migliori, e sembra preludere alla dichiarazione di sconfitta dell'opera di pianificazione nei confronti della rendita edilizia.

Tuttavia la filosofia della contrattazione e' parsa la politica che ha visto maggiori assensi per tutto il decennio trascorso, mentre nelle recenti esperienze si sono delineate linee contrattuali gestite da regole conosciute e condivise che hanno definito la cosiddetta "concertazione".

In effetti il dialogo con il privato, differenziando tra piccola proprietà diffusa ed investitrice, non toglie valore al piano ma gli attribuisce efficacia, se sarà sempre la Pubblica Amministrazione a decidere in funzione del bene collettivo.

Il problema e' stabilire , a priori, le modalità della negoziazione possibile, per poi poter tranquillamente ricercare il bene pubblico in un quadro che delimita chiaramente le concessioni possibili a fronte dei benefici attesi.
Il parametro della densità edilizia, come la destinazione d'uso possono essere definiti entro valori massimi e minimi, che quindi permettono l'auspicata discrezionalità della pubblica amministrazione che pero' deve essere regolata da procedure comportamentali che ne possono permettere la verifica.
Quindi i comportamenti dell'operatore pubblico e privato devono essere normati da regole comportamentali, che possono permettere loro la negoziazione al fine del raggiungimento, al contempo, del bene pubblico e dell'interesse privato.
La concertazione permette quindi la negoziazione dei parametri tecnici, in un quadro di norme comportamentali definito a priori dal piano, che consente la compartecipazione dell'operatore privato allo sviluppo della città non in termini speculativi.

LA " FORMA DEL PIANO DI CASTELVITTORIO "

Il nuovo strumento di pianificazione generale del piccolo borgo dell'alta valle Nervia non si pone certo il fine di innovare il dibattito in corso nel nostro paese relativamente alle nuove forme della pianificazione.
Tuttavia prende a prestito alcuni dei temi principali del dibattito contemporaneo per tramutarli in elementi caratterizzanti lo strumento di pianificazione.
Il Nuovo PUC di Castelvittorio assume dunque come obiettivo pianificatorio l'individuazione di una "forma" in grado di far convivere i temi della trasformazione della città esistente, della ricerca di qualità in un progetto che possa essere flessibile nel tempo.
In questo contesto lo strumento di pianificazione propone alcuni strumenti in grado di ricercare qualità negli interventi, " La scheda Norma " ," L'album dei progetti", lo standard di ruralità potranno prefigurare lo sviluppo possibile ed i margini di flessibilità in un conesto di qualità.

3, LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISITICO .

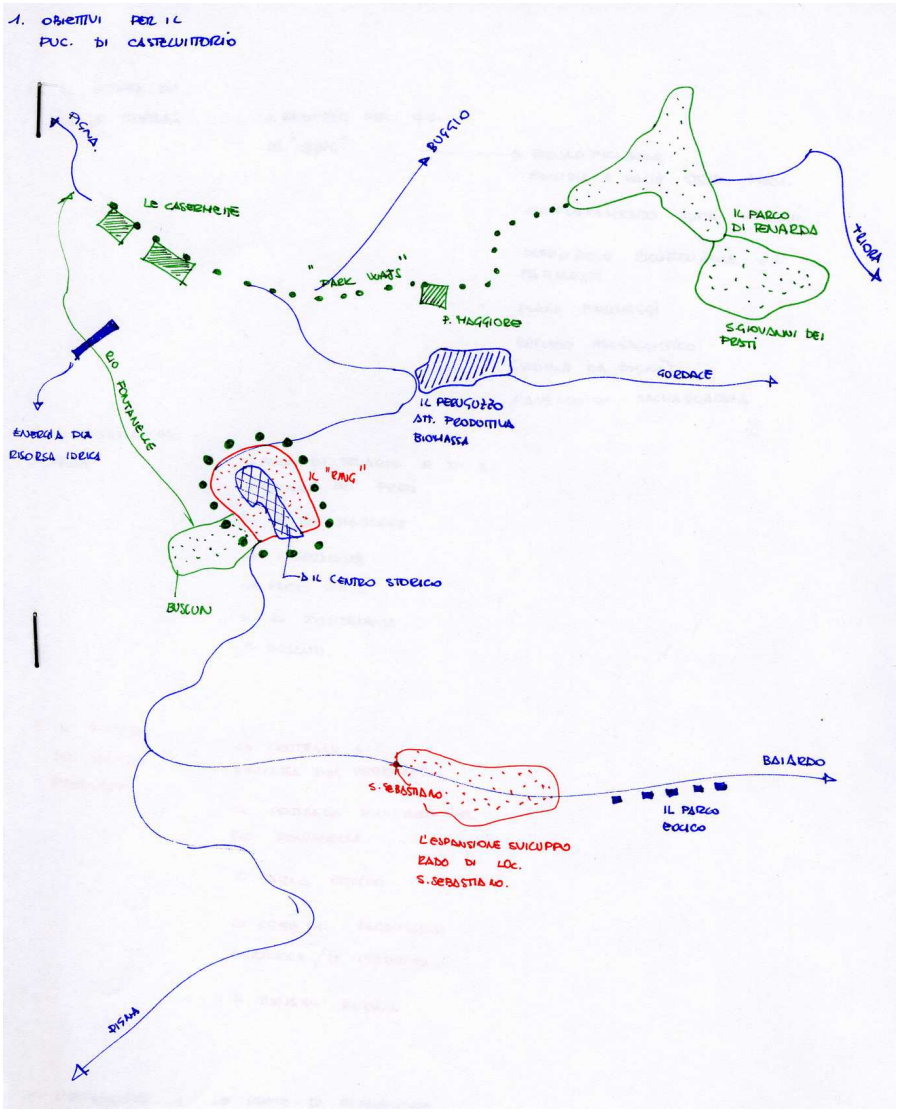
L'assetto insediativo del PTCP riconosce la valenza paesistica del nucleo storico classificandolo NI-CE , inoltre rileva la presenza sia della della Chiesa di Lago che della strutture termale classificandoli rispettivamente ID-CO ed ANI TR .
Per il resto tutto il territorio è suddiviso tra le area agricole (IS-MA) e le aree boschive (ANI-MA).

L'assetto geomorfologico suddivide il territorio in due area , la zona MO A , presente su quasi tutto il territorio comunale e la zona MA presente lungo il crinale di Carmo Langan.
L'assetto Vegetazionale evidenzia la ripartizione tra le aree agricole e le diverse varietà delle aree boscate .
Il piano evidenzia dunque l'area del centro storico e le aree boschive q

4. IL BORGO DI CASTELVITTORIO NEL PERIODO 2017-2027

Il borgo è inteso come un insieme di " sistemi", entro cui ciascun luogo e ciascuna parte del territorio condividono uno specifico ruolo.
Esso si presenta secondo sistemi, ai quali è demandato il compito di indirizzare il recupero delle aree antropiche e naturali del territorio di Castelvittorio.
I sistemi fanno riferimento ai luoghi della storia , alle risorse paesistiche ed ambientali, alle risorse produttive .
Nasce così un Borgo distinto nei quattro sistemi :

A. Il Sistema dei Luoghi Centrali
B. Il Sistema del Verde.
C. Il Sistema dei Luoghi Produttivi
D. Il sistema delle case rurali di S Sebastiano e Monte Vetta .



I sistemi sono connessi gli uni con gli altri in funzione della loro specifica funzione e sono parte di più sistemi più complessi.

Ai **luoghi centrali** è demandato il ruolo del recupero della città esistente , il sistema promuoverà un progetto:

- di recupero degli edifici;
- di recupero delle aree urbane;
- di dotazione di aree idonee a garantire i migliori servizi per la collettività ;
- di recupero dell'immagine paesistica del borgo ;

Il **sistema del verde** dovrà coniugare le esigenze di tutela delle risorse ambientali soprattutto attraverso la valorizzazione del SIC di Monte Ceppo, della Lecceta di Langan

e della Rete Ecologica Regionale .
Il Sistema si dovrà far carico altresì della valorizzazione delle aree agricole e boschive sia ai fini produttivi che turistici .

I luoghi produttivi promuoveranno le attività agricole e forestali , lo sviluppo delle energie rinnovabili, lo sfruttamento della bio- massa nonché le forme del turismo a basso impatto e la ricettività sia nella forma tradizione che nella forma diffusa.
Le risorse delle aree agricole e quelle delle aree turistiche saranno interessate da un progetto d'ampio respiro per il l'intero borgo , nasce in questa accezione l'idea di una **" Parco Agricolo Multifunzionale "** il quale attraverso la promozione di una piano d'azione e di una gestione manageriale delle risorse agricole ed turistiche possa promuovere allo stesso tempo sviluppo economico , con la promozione e valorizzazione dei prodotti locali di qualità, e tutela delle risorse ambientali attraverso azioni di tutela .

Il Sistema delle case rurali.
Il piano individua quale obiettivo il presidio di una zona del territorio , nella quale la mancanza della presenza umana costituirebbe il rischio di abbandono di tutta la vallata che raggiunge il torrende Bonda .,
L'areale di S Sebastiano e Monte Vetta , sarà il luogo in grado di ospitare la funzioni residenziali di tipo rurale connessa alla attività agricola in grado di garantire il recupero ed il presidio di un territorio in difficoltà.
Il sito ospiterà alcune case ollocate in modo sporadico lungo la strada di collegamento tra Castelvittorio e Bajardo e Monte Vetta.

I luoghi centrali , della produzione, del verde e del presidio , interconnessi , sviluppati per singoli progetti , ed attraverso azioni di promozione d'area vasta dovranno promuovere uno sviluppo del Borgo pensato attraverso azioni di recupero e di valorizzazione operanti in modo sinergico.

Il Sistema dei Luoghi Centrali : Gli obiettivi specifici
E' sistema dei luoghi centrali è il luogo dell'edificato storico, dell'espansione novecentesca e dell'area verde di salvaguardia.
Il centro Storico si articola secondo cerchi concentrici a partire dalla piazza di S Stefano fino a lambire la strada provinciale di accesso all'abitato.
Il piano si pone il fine di recuperare il costruito storico secondo le determinazioni del piano

di recupero vigente ed in continuità con gli interventi previsti dal programma Organico di intervento.
L'anello concentrico a valle della strada provinciale di accesso all'abitato rappresenta l'espansione novecentesca del Borgo originario.
Il piano si prefigge l'obiettivo del recupero e riqualificazione degli immobili esistenti, anche attraverso concertati processi di demolizione e ricostruzione in sito o in altre sedi.
L'obiettivo principale, tuttavia, è far tornare le persone a vivere a Castelvittorio, a risiedere nel borgo , a far correre i bimbi nei giardini pubblici , far la spesa nelle botteghe , ritrovarsi nei bar, festeggiare nei ristoranti tipici.
Il piano ricerca espressamente **nuovi residenti ,** non utenti del fine settimana , o villeggianti in possesso di seconde casa , ma residenti in grado di far rivivere un bellissimo borgo , per troppo tempo dimenticato.
Il sistema dei luoghi centrali, è inteso come luogo destinato prioritariamente alla residenza, dovrà essere dotato dei necessari "servizi" , destinati alla singola persona(l'area di sosta ad esempio ,) ed alla collettività nella sua concezione più ampia(le aree per lo svago ad esempio).
L'amministrazione ricerca altresì nuovi spazi da destinare al soddisfacimento delle esigenze degli abitanti attuali e futuri del Borgo, gli spazi saranno destinati alle esigente previste dal DM 1444/1968 .
Castelvittorio vedrà dunque un buon numero di nuovi abitanti che torneranno a risiedere in paese, e per questo il piano dovrà identificare elementi attrattivi in conseguenza dei quali un possibile nuovo utente sceglierà il borgo dell'alta Val Nervia tra tutte le infinite possibilità di residenza .
"La percezione" che si ha del Borgo dalla strada di accesso e dall'abitato di Pigna sarà oggetto di uno studio progettuale funzionale al recupero paesistico del sito.
La visione del Borgo, oggi appare dequalificante, dovrà essere rivista , recuperata e sottolineata nei suoi aspetti qualificanti per "mostrare al mondo il meglio di sé".
Il piano individua quale obiettivo quello della riqualificazione dell'immagine paesistica del Borgo.

Il piano si pone l'obiettivo ambizioso di riportare a vivere e risiedere nel centro storico di Castelvittorio un numero di 100 abitanti in 5 anni .

Considerando un ipotetico n°di 4 componenti per famiglia, il piano intende recuperare 25 abitazioni di circa 100 mq , quindi complessivamente 2500 mq di superficie agibile nel quinquennio successivo all'approvazione del PUC.



il sistema dei luoghi centrali

Il Sistema del Verde:Gli obiettivi specifici

Le bellezze ambientali naturali , la risorsa boschiva , i luoghi dello svago e dell'escursione, della ricettività diffusa presente e potenziale rappresentano componenti del sistema del verde . Il Sistema ricerca l'integrazione dell'esigenza di salvaguardia delle risorse ambientali con lo sfruttamento sostenibile a fini turistici delle stesse .

In quest'ottica nasce l'idea del sistema del verde il cui obiettivo principale è la tutela e la salvaguardia delle eccezionali risorse ambientali presenti nel territorio di Castelvittorio .

Le risorse tuttavia dovranno essere pensate all'interno di un piano di promozione e sviluppo in base al quale la forma di Turismo Sostenibile e Consapevole potrà da un lato garantire la tutela delle risorse con efficienza e dall'altro prospettare la possibilità di intraprendere in campo turistico .

Il sistema dovrà prevedere il recupero della strada denominata Langan, per farla

divenire una "park way" che collegherà funzionalmente le aree del sistema con le strutture ricettive presenti e potenziali comprese quelle presenti, diffusamente, all'interno del centro storico.

La strada di collegamento potrà essere recuperata e conterrà le indicazioni necessarie al raggiungimento ,ai fini della fruizione consapevole, delle bellezze e delle risorse presenti.

Il Ring Casteluzzo , con questo termine si vuole prendere a prestito la celebre idea del "Ring" per determinare una zona di territorio , posta intorno al centro abitato, nella quale l'ambiente naturale sarà preservato a tutela dell'immagine paesistico del borgo , posto proprio sul cucuzzolo .



il parco di Langan

Il Sistema dei Luoghi Produttivi :Gli obiettivi specifici

Il piano si pone il fine di determinare compiutamente le aree a vocazione agricola e di sfruttamento boschivo nonché le aree alle quali è demandato il fine del presidio ambientale.

Nelle aree a vocazione agricola dovranno essere determinati i requisiti dei soggetti attuatori, mentre nelle zone di presidio saranno previsti gli impegni e le procedure

propedeutiche alla trasformazione del territorio.
Obiettivo della pianificazione sarà quello di coniugare le esigenze delle attività agricole principali con quelle delle attività connesse con particolare riferimento alle attività legate al turismo rurale.
Lo sfruttamento della risorsa boschiva potrà dar luogo alla nascita di un impianto energetico a biomassa da collocare nell'unico luogo semi-pianeggiante presente in Castelvittorio , cosiddetto "Pereguzzo".
Il piano dovrà prevedere dunque un'area destinata , prioritariamente , alla lavorazione della risorsa boschiva , il lavoro di recupero e taglio selettivo previsto dal Piano Silvo-Pastorale potrà dunque essere valorizzato in loco dando la possibilità di intraprendere a nuove figure professionali.
Sarà incentivato altresì lo sfruttamento del vento e della risorsa idrica per la produzione di energia necessaria al funzionamento degli impianti pubblici.
In questa accezione nasce l'idea di un **" Parco Agricolo Multifunzionale "** in attuazione del quale l'Amministrazione potrà promuovere un piano d'azione affidandone la gestione ad un soggetto idoneo, che con visione manageriale delle risorse potrà da un lato recepire contributi economici e dall'altro promuovere i prodotti e le risorse naturali.
Il Piano con aggiornamento periodico , potrà presentare un programma d'azione e di sviluppo del parco agricolo e proporre :
Opere infrastrutturali ;
Interventi di soggetti privati ;
collegati attraverso una integrata strategia operativa qualificata da obiettivi e benefici chiari e raggiungibili in tempi certi e con risorse determinate.
Il programma d'azione del nascituro parco potrà promuovere incentivi in termini volumetrici ai soggetti attuatori del programma entro soglie determinate dallo strumento di pianificazione generale.
Il Parco agricolo potrà essere considerato altresì un progetto pilota da finanziare eventualmente con risorse rese disponibile dal Piano di Sviluppo Rurale e successivamente trascende i confini amministrative e divenire strumento d'azione di un territorio d'area vasta per le valle del Nervia , del Verbone e del Roja da sempre affini nella gestione delle aree agricole per merito dell'operato della ex Comunità Montana Intemelia.
Il Piano promuove una serie di aree destinate allo sviluppo turistico ,aree nelle quali si potranno recuperare gli edifici presenti in un itinerario collegato dalla infrastruttura viaria di Langan.
L'obiettivo è quello di creare dunque un percorso di aree a vocazione turistica che dalla valle alla montagna saprà promuovere la dotazione di strutture, case , e tende

per le svariate tipologie di utenti che soggiorneranno a Castelvittorio.



il pereguzzo

Il Sistema delle Case Rurali di S Sebastiano e Monte Vetta :Gli obiettivi specifici

Il piano non prevede nessuna forma di espansione, ricerca costantemente il recupero e la riqualificazione dell'esistente come elemento fondante della proposta pianificatoria.
Tuttavia promuove quale forma di presidio , lo sviluppo di un limitato tessuto rurale presso l'area di S.Sebastiano - Monte Vetta.

L'ampia area di S Sebastiano e Monte Vetta potrà subire dunque un limitato numero di nuove abitazioni , alle quai sarà demandato l'obiettivo di manutenere il territorio.



L'area di S Sebastiano

5. LA MATRICE DEGLI OBIETTIVI .

La seguente matrice si pone lo scopo di identificare puntualmente gli obiettivi specifici del piano , gli strumenti idonei a raggiungerli nonché i risultati attesi nei primi cinque anni di gestione , dalla verifica dei quali si potrà valutare la congruenza del piano la necessità del suo aggiornamento.

A. IL SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI			
N.	**OBIETTIVO**	**STRUMENTO**	**OBIETTIVO MINIMO DA RAGGIUNGERE NEI PRIMI 5 ANNI**
1,1	Recupero dell'abitato storico.	Piano di recupero	**10 alloggi** recuperaTi secondo il piano di Recupero e delle schede norma
1,2		Schede norma per il recupero degli elementi incongrui	
2	Recupero dell'abitato frutto della recente espansione.	Schede norma per il recupero degli elementi incongrui	**3 Edifici** recuperati o sostituti secondo le indicazioni della scheda norma
3	Promozione della residenza all'interno dell'abitato storico .	Scheda norma in grado di favorire la residenza all'interno del centro storico .	**100 nuovi residenti**
4	Dotazione di aree necessarie a soddisfare le esigenze dei residenti e dei turisti .	Progetto di opere Pubbliche	**Redazione di tutti i progetti definiti. Realizzazione di almeno 1 intervento**
		Recupero chiesa di Lago Pigo: la porta del Parco	
		Strada di collegamento tra il centro di Castelvittorio e la chiesa di lago Pigo.	
		Progetto di Aree a parcheggio: L'area del Busciun e le nuove aree destinate a servizi	

B. IL SISTEMA DEL VERDE			
N.	**OBIETTIVO**	**STRUMENTO**	**OBIETTIVO MINIMO DA RAGGIUNGERE NEI PRIMI 5 ANNI**
1	Conservazione e Valorizzazione degli habitat del SIC Monte Ceppo e Lecceta di Langan	Piano di gestione del sito di Importanza Comunitaria	Redazione del **piano di gestione**
2	Conservazione e recupero della rete ecologica regionale	Nome di Attuazione	Realizzazione almeno **3 interventi** di recupero e valorizzazione della RER
3	Valorizzazione e tutele delle acque sorgive	Nome di Attuazione	
4	Valorizzazione della biodiversità animale e vegetale .	Nome di Attuazione	
5	Recupero delle aree suscettibili al dissesto geomorfologico	Nome di Attuazione	
6	Il Ring Casteluzzo	Nome di Attuazione	
7	Riqualificazione della percezione paesistica del Borgo .	Progetto di opere Pubbliche	
		Progetto di riqualificazione della area di "cornice" del centro storico	Redazione del **progetto Definitivo**.

C. IL SISTEMA DEI LUOGHI PRODUTTIVI			
N.	**OBIETTIVO**	**STRUMENTO**	**INDIRIZZO**
1	Creazione del parco Agricolo multifunzionale dell'alta Val Nervia	Programma d'azione del Parco	**Approvazione statuto , e governance.**
		Promozione e valorizzazione delle emergenze ambientali	
		Promozione e valorizzazione dei prodotti tipici locali	
		Promozione e valorizzazione delle strutture ricettive e turistiche	
2	Promozione e valorizzazione delle aree di produzione agricola	Norme di attuazione Promozione dei prodotti tipici e di	

		qualità	
3	Promozione e valorizzazione delle aree boschive	Norme di attuazione Promozione dei prodotti tipici delle filiera del legno	
4	Promozione delle attività carattere turistico	Norme di attuazione Promozione delle iniziative turistiche e di valorizzazione delle risorse culturali e naturalistiche	
5		Progetto Integrato Promozione di un progetto di ricettività diffusa nel centro storico.	**Approvazione progetto Integrato**
6	Creazione di un area artigianale per la lavorazione dei prodotti del bosco	Norme di attuazione	
7	Realizzazione di un'area idonea a concentrare la volumetria necessaria alle operazioni di recupero e di sostituzione prevista nei luoghi centrali	Norme di attuazione	
8	Recupero Park Way	Progetto di opere Pubbliche	Redazione **protocollo d'intesa** con la provincia di Imperia e redazione **progetto definitivo**
9	Un Albergo Diffusissimo	Norme di attuazione	Redazione **Progetto Definitivo.**

D. IL SISTEMA DELLE CASE RURALI			
N.	**OBIETTIVO**	**STRUMENTO**	**INDIRIZZO**
1	Promuove il presidio del Territorio dell'areale di S Sebastiano e Monte Vetta	Norme di attuazione	Approvazione cinque convenzioni per il **recupero e mantenimento di 50,000,00 mq di territorio**

IL PIANO D'AZIONE PERI PRIMI 5 ANNI :

A. IL SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI.

N.	OBIETTIVO	OBIETTIVO MINIMO DA RAGGIUNGERE NEI PRIMI 5 ANNI
1	Recupero dell'abitato storico.	**10 alloggi** recuperati secondo il piano di Recupero e delle schede norma
2	Recupero dell'abitato frutto della recente espansione.	**3 Edifici** recuperati o sostituti secondo le indicazioni della scheda norma
3	Promozione della residenza all'interno dell'abitato storico .	**100 nuovi residenti**
4	Dotazione di aree necessarie a soddisfare le esigenze dei residenti e dei turisti .	**Redazione di tutti i progetti definiti.** **Realizzazione di almeno 1 intervento**

B. IL SISTEMA DEL VERDE.

N.	OBIETTIVO	OBIETTIVO MINIMO DA RAGGIUNGERE NEI PRIMI 5 ANNI
5	Conservazione e Valorizzazione degli habitat del SIC Monte Ceppo e Lecceta di Langan	Redazione del **piano di gestione**
6	Conservazione e recupero della rete ecologica regionale	Realizzazione almeno **3 interventi** di recupero e valorizzazione della RER
7	Riqualificazione della percezione paesistica del Borgo .	Redazione del **progetto Definitivo**

C. IL SISTEMA DEI LUGHI PRODUTTIVI

N.	OBIETTIVO	INDIRIZZO
8	Creazione del parco Agricolo multifunzionale dell'alta Val Nervia	**Approvazione statuto , e governance.**
9	Promozione delle attività carattere turistico	**Approvazione progetto Integrato**
10	Recupero Park Way	Redazione **protocollo d'intesa** con la provincia di Imperia e redazione **progetto definitivo**
11	Un Albergo Diffusissimo	Redazione **Progetto Definitivo.**

D. IL SISTEMA DELLE CASE RURALI

N.	OBIETTIVO	INDIRIZZO
1	Promuove il presidio del Territorio dell'areale di S Sebastiano e Monte Vetta	Approvazione cinque convenzioni per il **recupero e mantenimento di 50,000,00 mq di territorio**