

COMUNE DI CONFLENTI

(Provincia di Catanzaro)

Piano Strutturale Comunale

(Legge Urbanistica Regionale n. 19 del 16 aprile 2002 e s.m.i.)



SINTESI CONOSCITIVA E PROGETTUALE

TITOLO ELABORATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DISEGNO

R1

SCALA

DATA GIUGNO 2010

AGGIORNAMENTO

IL SINDACO

Dott. Francesco ESPOSITO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Giovanni FARINA

I PROGETTISTI

Dott. Ing. Giuseppe SIRIANNI (Coordinatore)

Dott. Pianif. Gino Cesare MAURO

IL GEOLOGO

Dott. Michele CERMINARA

AGRONOMO

Dott. Orazio CONTI

IL TECNICO COMUNALE

Geom. Nicola STRANGES

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
(QUADRO CONOSCITIVO E SCELTE PROGETTUALI)

PREMESSA

Il Piano Strutturale Comunale, è stato redatto in conformità a quanto disposto dall'art. 20 della L.R. n.19/02 e s.m.i. e alle relative Linee Guida di Attuazione, approvate con Delibera del Consiglio Regionale, in data 10 Novembre 2006, e pubblicate sul BUR Calabria il 4 Dicembre 2006, nonché in riferimento alle disposizioni legislative di livello nazionale vigenti in materia. Il sistema analitico-conoscitivo ha visto approfondire numerose dinamiche e diversi aspetti di natura specialistica, le cui risultanti hanno guidato e determinato le scelte di pianificazione del territorio comunale. Si vuole evidenziare che già il Documento Preliminare approvato con delibera di C.C. n° 24 del 14/11/2008, conteneva un grado di approfondimento decisamente superiore al minimo richiesto dalle disposizioni legislative regionali vigenti in materia. Ciò è stato fatto al fine di poter offrire agli Enti ed ai diversi soggetti che sono intervenuti nella Conferenza di pianificazione, la possibilità di avere un quadro completo non solo delle Linee Programmatiche del Piano ma anche delle relative Linee di Azione e degli Aspetti Operativi, tutto ciò in un'ottica di co-pianificazione, di partecipazione e di concertazione, obiettivi prioritari del nuovo Piano Strutturale Comunale. La Conferenza di Pianificazione è stata articolata in n° 4 incontri (09.04.2009; 07-05.2009; 22 – 05-2009; 28-05-2009) a cui hanno partecipato tutti i soggetti previsti dalla normativa regionale vigente in materia. La conferenza di pianificazione ha prodotto una serie di assenti da parte delle Amministrazioni ed Enti interessati ed alcune osservazioni che sono state recepite nella stesura del P.S.C.

Gli studi e le valutazioni effettuate sono così articolate:

- Sistema relazionale nel quale viene evidenziato il quadro di riferimento delle principali reti e sistemi di comunicazione e di relazione in riferimento al territorio provinciale;
- Sistema di pianificazione sovraordinato, nel quale vengono evidenziati i vincoli e le limitazioni derivanti dagli strumenti di pianificazione di livello superiore;
- Sistema Naturalistico Ambientale, dove vengono esplicitati gli aspetti relativi al sistema naturalistico-ambientale, compresi quelli di carattere geomorfologico, vegetazionali e agro-forestali;
- Sistema insediativo, nel quale vengono affrontate le dinamiche socio-economiche e demografiche, nonché le diverse peculiarità della struttura urbana e territoriale.

LA PARTECIPAZIONE NEL PROCESSO DI PIANO

La L.U.R. prevede all'art. Art. 2 comma 1, che nei procedimenti di formazione ed approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica siano assicurate:

- a) la concertazione con le forze economiche e sociali nonché con le categorie tecnico-professionali, in merito agli obiettivi strategici e di sviluppo da perseguire;
- b) le specifiche forme di pubblicità per la tutela degli interessi coinvolti, anche diffusi;
- c) il raccordo tra i soggetti preposti alla gestione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, i soggetti preposti alla salvaguardia dei beni e delle risorse presenti sul territorio, i soggetti titolari della gestione di attività incidenti sul territorio, con particolare riferimento alla mobilità delle persone e delle merci, all'energia, al turismo, al commercio e alle altre attività produttive rilevanti.

Evidenziando al comma 2. che nell'ambito della formazione degli strumenti che incidono direttamente su situazioni giuridiche soggettive, deve essere garantita la partecipazione dei soggetti interessati al procedimento, attraverso la più ampia pubblicità degli atti comunque concernenti la pianificazione, assicurando altresì il tempestivo ed adeguato esame delle deduzioni dei soggetti interessati e l'indicazione delle motivazioni in merito all'accoglimento o meno delle stesse.

Al fine di adempiere a tale disposto normativo, l'Amministrazione Comunale di Conflenti, di intesa con i sottoscritti tecnici incaricati, ha avviato tali forme di partecipazione mediante l'organizzazione di incontri pubblici svolti presso il Centro Capoluogo. In tali pubblici incontri sono stati distribuite apposite schede di rilevazione per la partecipazione dei cittadini e sollecitate le forze economiche e sociali ad intervenire mediante l'istituto della partecipazione in via preventiva e/o contestuale alla redazione del P.S.C. Inoltre, presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono pervenute alcune decine di osservazioni preliminari, richieste di riclassificazione ed evidenziazione di problematiche varie, in seguito trasmesse ai sottoscritti progettisti incaricati.

LA NATURA DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

La natura del Piano strutturale comunale (P.S.C.) viene definita come già evidenziato dall'art. 20 della L.U.R. In particolare, il P.S.C. definisce le strategie per il governo dell'intero territorio comunale, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi urbanistici della Regione e con gli strumenti di pianificazione sovraordinati espressi dal Quadro Territoriale Regionale (Q.T.R.), dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) e dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

In particolare il P.S.C. ha quali compiti prioritari:

- a) quello di classificare il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile, agricolo e forestale, individuando le risorse naturali ed antropiche del territorio e le relative

criticità ed applicando gli standard urbanistici e le zonizzazioni ivi previsti in maniera inderogabile e non modificabile;

- b)** determinare le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;
- c)** definire i limiti dello sviluppo del territorio comunale in funzione delle sue caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, pedologiche, idraulico-forestali ed ambientali;
- d)** disciplinare l'uso del territorio anche in relazione alla valutazione delle condizioni di rischio idrogeologico e di pericolosità sismica locale come definiti dal piano di assetto idrogeologico o da altri equivalenti strumenti;
- e)** individuare le aree per le quali sono necessari studi ed indagini di carattere specifico ai fini della riduzione del rischio ambientale;
- f)** individuare in linea generale le aree per la realizzazione delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale di maggiore rilevanza;
- g)** delimitare gli ambiti urbani e perurbani soggetti al mantenimento degli insediamenti o alla loro trasformazione;
- h)** individuare gli ambiti destinati all'insediamento di impianti produttivi e relativa disciplina di attuazione;
- i)** definire per ogni Ambito, i limiti massimi della utilizzazione edilizia e della popolazione insediabile nonché i requisiti quali-quantitativi ed i relativi parametri, le aree in cui è possibile edificare anche in relazione all'accessibilità urbana, la aree dove è possibile il ricorso agli interventi edilizi diretti in ragione delle opere di urbanizzazione esistenti ed in conformità alla disciplina generale del Regolamento Edilizio Urbanistico;
- j)** delimitare e disciplinare gli ambiti di tutela e conservazione delle porzioni storiche del territorio; individuando le caratteristiche principali, le peculiarità e le eventuali condizioni di degrado e di abbandono valutando le possibilità di recupero, riqualificazione e salvaguardia;
- k)** delimitare e disciplinare ambiti a valenza paesaggistica ed ambientale;
- l)** qualificare il territorio agricolo e forestale *in allodiale civico e collettivo* secondo le specifiche potenzialità di sviluppo;
- m)** individuare gli ambiti di tutela del verde urbano e periurbano valutando il rinvio a specifici piani delle politiche di riqualificazione, gestione e manutenzione;
- n)** individuare le aree necessarie per il Piano di Protezione Civile;
- o)** individuare e classificare i nuclei di edificazione abusiva, ai fini del loro recupero urbanistico nel contesto territoriale ed urbano;
- p)** indicare la rete ed i siti per il piano di distribuzione dei carburanti in conformità al piano regionale;
- q)** individuare, ai fini della predisposizione dei programmi di previsione e prevenzione dei rischi, le aree, da sottoporre a speciale misura di conservazione, di attesa e ricovero per le popolazioni colpite da eventi calamitosi e le aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse.

Per garantire la realizzazione di tali finalità, le scelte progettuali del Piano Strutturale Comunale devono necessariamente basarsi su dati ed analisi specialistiche complesse. Come ben si può comprendere, essendo il Piano Strutturale Comunale un processo sistemico, le strategie da intraprendere e le azioni di progetto discendono dal *Quadro conoscitivo*, a sua volta prodotto di una pluralità di componenti, come ad esempio quelle geomorfologiche,

agropedologiche, ambientali, infrastrutturali, paesaggistiche, socio-economiche, etc, capaci di evidenziare lo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del Piano stesso. Ne consegue che, nel caso specifico, la redazione del Piano Strutturale Comunale di Conflenti, al fine di giungere alla classificazione del territorio comunale e alla determinazioni progettuali, ha visto approfondire numerosi aspetti e componenti presenti sul territorio oggetto di studio.

LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

La perequazione urbanistica viene introdotta dall'art. 54 della legge urbanistica regionale n° 19/2002 e s.m.i.. In particolare essa ha l'obiettivo di perseguire l'equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. Nel caso in esame appare particolarmente rilevante quanto sancito al comma. 2 del suddetto articolo, ossia che *“La quantità di edificazione spettante ai terreni che vengono destinati ad usi urbani deve essere indifferente alle specifiche destinazioni d'uso previste dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e deve invece correlarsi allo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del Piano stesso. A tal fine, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) riconosce la medesima possibilità edificatoria ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee, in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio”* e soprattutto quanto evidenziato al comma 3 che stabilisce che *“Ogni altro potere edificatorio previsto dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), che ecceda la misura della quantità di edificazione spettante al terreno, è riservato al Comune, che lo utilizza per le finalità di interesse generale previste nei suoi programmi di sviluppo economico, sociale e di tutela ambientale”*.

L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale che prevede la compensazione tra suolo ceduto o acquisito e diritti edificatori acquisiti o ceduti. Il Piano Strutturale Comunale rappresenta il primo livello di attuazione delle misure perequative, in ottemperanza a ciò, così come disposto dalle Linee Guida di Attuazione della L.U.R., nell'esperienza che si sta portando avanti a Conflenti, si è provveduto a procedere in prima istanza alla perimetrazione e definizione di tutti gli Ambiti Territoriali Unitari per i quali è stata prevista una destinazione a carattere urbano. Conseguentemente sono state elaborate delle schede di assetto urbanistico annesse al P.S.C., specificando la localizzazione di massima delle infrastrutture e delle attrezzature fondamentali al disegno della struttura e le relative aree da cedere in compensazione gratuita al Comune nell'ambito del meccanismo attuativo perequativo. A tutte le aree così individuate è stato assegnato un Indice Territoriale di Base (anche detto plafond di edificabilità) determinato sulla base della complessiva capacità insediativa in modo che tutte le aree destinate ad

usi urbani possano godere di una loro edificabilità indifferentemente dalle destinazioni d'uso attribuite dal Piano. Il PSC ha poi ripartito la complessiva capacità insediativa prevista, applicando di indici di edificabilità differenziati in base alle condizioni geomorfologiche ambientali e funzionali ed alle caratteristiche di ogni ambito, riconoscendo tuttavia la medesima capacità edificatoria ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee, “in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio”.

Secondo questo modello i diritti edificatori spettanti ai valori posseduti potranno essere utilizzati da tutti i proprietari di terreni urbanizzabili concentrando la capacità edificatoria su lotti edificabili successivamente individuati nell'ambito nei PAU all'interno di uno stesso Ambito Territoriale Unitario; oppure trasferendoli altrove (mobilità orizzontale dei diritti edificatori) su lotti della stessa proprietà o su quelli dati in permuta dal Comune. La quantità di edificazione, dunque, che il Piano attribuisce alle aree di trasformazione urbana, (attribuzione di diritti edificatori alle proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti territoriali oggetto di trasformazione urbana) sarà composta da due quote:

1. una quota spetta al terreno utilizzabile direttamente dai proprietari;
2. una seconda quota che spettando al Comune può essere utilizzata per:
 - operazioni di permuta con i privati;
 - interventi di edilizia residenziale pubblica;
 - compensare eventuali limitazioni conseguenti da misure di salvaguardia di beni culturali, se questi sono ricompresi negli ambiti di trasformazione urbana.

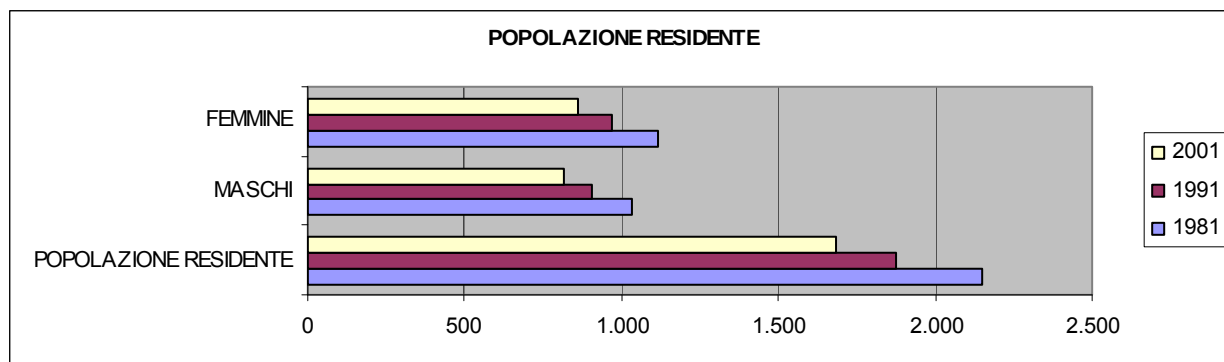
IL TERRITORIO DEL PROGETTO

Il territorio comunale di Conflenti si svolge lungo le pendici collinari che si ergono sulla sponda destra e sinistra del torrente Salso, fino a raggiungere la cima del monte Reventino, ubicata alla quota di m 1400 s.l.m..

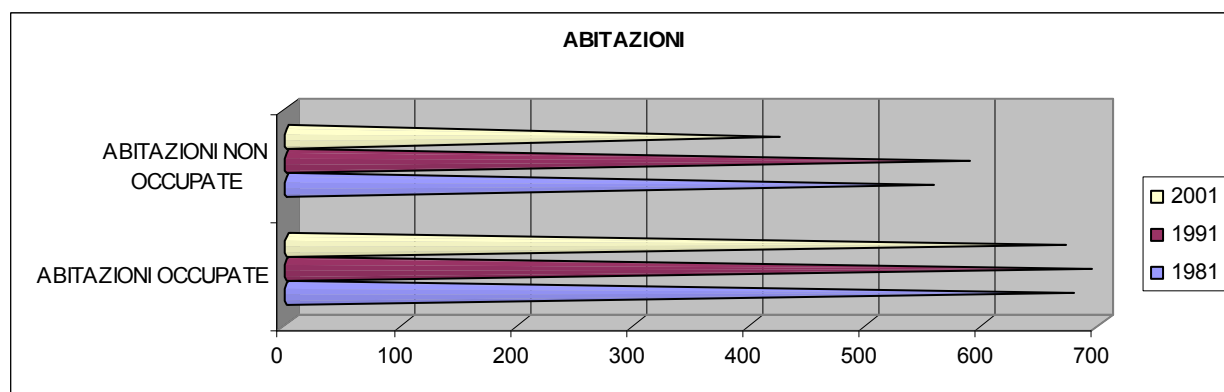
Trattasi, pertanto, di un territorio completamente collinare e montuoso, che si presenta con lineamenti alquanto variegati, essendo solcato da corsi d'acqua torrentizi, ampiamente gerarchizzati, che hanno esercitato ed esercitano tuttora azioni morfogenetiche attive, tali da determinare profondi alvei incassati tra versanti ripidi. Il territorio comunale appare, quindi, come un susseguirsi di forme morfologiche concave e convesse, assialmente orientate verso Ovest, in direzione dell'alveo del torrente Salso, nel quale sfociano tutti i corsi d'acqua tributari. In un ambiente morfologico così vario, si leggono andamenti clivometrici altrettanto variegati, che vanno da quelli suborizzontali, lungo i crinali delle dorsali morfologiche, a quelli ardui, maggiori del 100%, lungo i versanti acclivi, prospicienti i corsi d'acqua.

Il comune di Conflenti presenta una superficie territoriale di 31,00 Km², una popolazione di 1548 abitanti (dati ISTAT 31/12/2006) e con una densità di 49,94 abitanti per Km²; fa parte della comunità Montana dei Monti Reventino-Tiriolo-Mancuso. La struttura socio-economica relativa al territorio comunale e la sua evoluzione è rappresentata nelle tabelle e nei grafici sotto riportati.

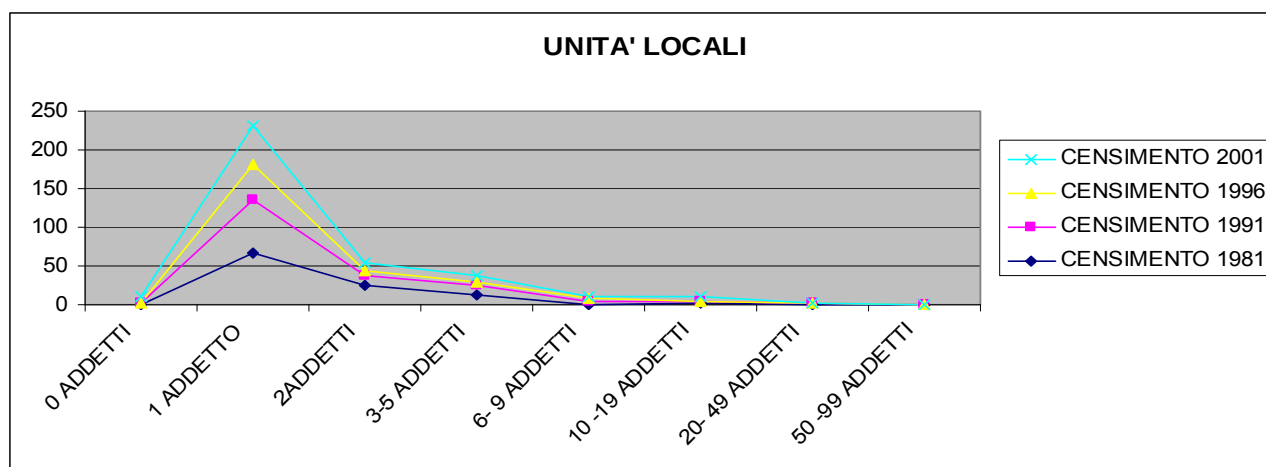
ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	MASCHI	FEMMINE
1981	2.151	1.033	1.118
1991	1.877	905	972
2001	1.681	819	862



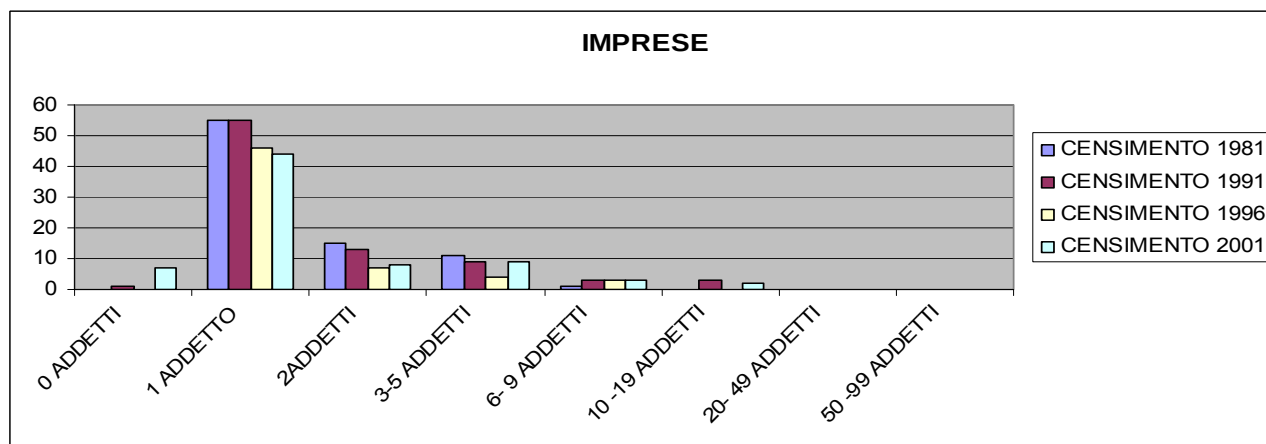
ANNO	ABITAZIONI OCCUPATE	ABITAZIONI NON OCCUPATE
1981	675	554
1991	690	585
2001	668	422



UNITA LOCALI								
	0 ADDETTI	1 ADDETTO	2ADDETTI	3-5 ADDETTI	6-9 ADDETTI	10-19 ADDETTI	20-49 ADDETTI	50-99 ADDETTI
CENSIMENTO 1981		66	26	12	1	2	1	
CENSIMENTO 1991	3	69	11	12	4	3	1	
CENSIMENTO 1996		47	7	6	3			
CENSIMENTO 2001	7	50	10	8	3	5		



IMPRESE								
	0 ADDETTI	1 ADDETTO	2ADDETTI	3-5 ADDETTI	6-9 ADDETTI	10-19 ADDETTI	20-49 ADDETTI	50-99 ADDETTI
CENSIMENTO 1981		55	15	11	1			
CENSIMENTO 1991	1	55	13	9	3	3		
CENSIMENTO 1996		46	7	4	3			
CENSIMENTO 2001	7	44	8	9	3	2		



Patrimonio Naturale

Punti di forza

- Presenza di un patrimonio ambientale (dalle colline al monte Reventno) e culturale diversificato e di grande pregio;
- Clima mediterraneo particolarmente mite.
- Presenza di paesaggi naturali di grande qualità estetica;
- Territorio caratterizzato da una nuova coscienza collettiva verso l'uso sostenibile delle risorse relative al patrimonio naturale;

Punti di debolezza

- Mancanza di manutenzione del sistema idraulico forestale (torrenti e corsi d'acqua) con conseguenti situazioni dissesto idrogeologico e rischio;
- Progressivo abbandono delle aree montane;
- Presenza di discariche abusive lungo le fiumare ed in alcune scarpate;
- Forme persistenti di inquinamento marino dovuto al sistema di smaltimento delle acque reflue (relativo all'insieme dei comuni costieri);

Opportunità

- Possibilità di riqualificare il patrimonio naturale come elemento portante dell'intero territorio comunale nel quale la dimensione paesistica ed ambientale è da considerarsi l'elemento predominante a cui tutte le altre dimensioni presenti debbano relazionarsi;
- Sviluppo di un turismo di tipo integrato (collina e montagna) capace di destagionalizzare;

Minacce

- Depauperamento progressivo di parti importanti del territorio.

Patrimonio Culturale

Punti di forza

- Presenza di un patrimonio storico e architettonico di grande pregio ed interesse;
- Territorio che hanno conservato una grande diversità paesaggistica che riflette l'identità storico-culturale del Comune;
- Usi, costumi e tradizioni che riflettono una cultura plurisecolare che si tramandano da generazioni in generazioni;

Punti di debolezza

- Mancanza di valorizzazione delle risorse e delle potenzialità storico-culturale;
- Progressivo depauperamento dei nuclei, degli edifici storici e dei paesaggi caratteristici;

Opportunità

- Recupero e riqualificazione del patrimonio storico-architettonico e possibile rifunzionalizzazione ai fini turistici;
- Valorizzazione delle tradizioni popolari e religiose come elemento catalizzatore di nuove attività economiche (artigianato e commercio) e di nuovi flussi turistici;

Minacce

- Progressivo perdita del patrimonio culturale presente nel territorio comunale in assenza di interventi volti alla tutela e alla valorizzazione delle risorse esistenti, sia relativamente al patrimonio storico-architettonico che di quello relativo alle tradizioni popolari e alle attività artigianali tipiche;

Struttura Urbana

Punti di forza

- Posizione strategica del territorio comunale nell'arco della C. M. Mancuso Tiriolo e Reventino quale area "cerniera" tra il territorio provinciale di Catanzaro e quello di Cosenza;
- Vicinanza ai Comuni di Motta Santa Lucia, Martirano, Lamezia Terme, Decollatura, con i quali costituisce, nel loro insieme, una unità fisico-insediativa organica e di rilevanza agri-turistica;
- Presenza di un patrimonio edilizio diffuso, distribuito su tutto il territorio Comunale (dal Capoluogo, alle zone rurali, sino alle aree montane);

Punti di debolezza

- Squilibri dell'armatura urbano tra il centro capoluogo e le zone urbanizzate esterne (frazioni);
- Carenza di attrezzature e servizi di supporto ai centri abitati (in particolare ai due principali nuclei insediativi di Conflenti e San Mazzeo);
- Carenza delle strutture turistico-ricettive nel territorio collinare e montano;
- Presenza di numerosi nuclei urbanizzati esterni (frazioni) frutto di edilizia spontanea e/o di interventi non coordinati, con conseguenti situazioni di degrado urbano;

Opportunità

- Capacità di captare nuovi flussi turistici attraverso un'offerta coordinata, diversificata e destagionalizzata;
- Possibilità di integrazione nei nuovi interventi di trasformazione di una pluralità di funzioni secondo un criterio di integrazione e di compatibilità;

Minacce

- Progressiva perdita della capacità di attrazione dei flussi turistici;
- Peggioramento della qualità della vita;
- Crescenti flussi di spostamento della popolazione dal centro storico verso la città di Lamezia Terme;
- Crescente dipendenza della popolazione del Comune verso altri centri urbani maggiori, in grado di garantire migliori servizi ed un tessuto economico e produttivo più elevato;

Zone Rurali

Punti di forza

- Presenza di coltivazioni tipiche di particolare pregio e caratterizzanti l'intero territorio;
- Presenza di produzioni agricole e alimentari di grande qualità (olii, formaggi, vini e salumi);
- Alta vocazione rurale dell'area con presenza di edifici agricoli (casali e torri per gli attrezzi) che rappresentano un presidio per la salvaguardia dei territori agricoli;
- Crescente domanda di prodotti agroalimentari tipici del luogo;

Punti di debolezza

- Progressivo abbandono delle attività agricole e zootecniche nelle aree interne;
- Mancanza di valorizzazione delle produzioni tipiche locali (marchi DOC e itinerari enogastronomici);
- Assenza di sistema di filiera nelle attività produttive legate all'agricoltura e all'allevamento;
- Mancanza di manutenzione e progressivo degrado dei percorsi interpoderali di collegamento;

Opportunità

- Crescente domanda di forme di turismo legate all'agricoltura ed alla montagna, capaci di diversificare le attività legate al settore;
- Potenziamento e qualificazione delle produzioni con conseguente capacità di soddisfare la domanda locale e captare nuove quote di mercato;

Minacce

- Progressivo depauperamento di consistenti parti del patrimonio rurale;
- Perdita della capacità di attrazione dei flussi turistici legati all'agricoltura, alla montagna e ai prodotti tipici locali;
- Crescenti flussi di spostamento della popolazione dalle aree rurali verso la zona costiera;
- Crescente indebolimento delle attività economiche e produttive legate all'agricoltura e all'allevamento;

Infrastrutture

Punti di forza

- Vicinanza allo svincolo autostradale di Altilia-Grimaldi;
- Buona dotazione di una rete primaria e secondaria di collegamento stradale;

Punti di debolezza

- Mancanza di percorsi pedonali e ciclabili all'interno di tutto il territorio Comunale;
- Congestionamento del traffico in determinati periodi e giorni dell'anno (periodo estivo e festa della Madonna di Visora) in particolari tratti del territorio Comunale (centro storico);
- Carente accessibilità ai nuclei urbanizzati esterni (frazioni) e alle zone montane;
- Tratti di viabilità ricadenti in aree a rischio e/o pericolo di frana;
- Inadeguatezza della viabilità interpodereale (caratteristiche geometriche e funzionali);

Opportunità

- Possibilità di realizzazione di una rete di mobilità pedonale e ciclabile di collegamento;
- Potenziamento dei livelli di servizio delle infrastrutture di collegamento esistenti;
- Rifunionalizzazione e potenziamento delle connessioni interpoderali;

Minacce

- Abbassamento della qualità della vita dovuta al traffico veicolare urbano;
- Disagi creati da eventuali fenomeni franosi;
- Perdita della capacità di attrazione dei flussi turistici legati alla difficile raggiungibilità dei territori collinari e montani;

Il territorio si estende lungo i confini Sud del massiccio della Sila, seguendo le pendici collinari che si ergono sulla sponda destra e sinistra del torrente Salso, fino a raggiungere la cima del monte Reventino, ubicata alla quota di m 1410 s.l.m.. Sono inoltre presenti altre cime facenti parte del massiccio del Reventino: procedendo verso Sud-Ovest abbiamo il Monte del Pubblico (mt. 1340), il Monte Faggio (mt. 1329), il monte Capo di Bove (mt. 1297) ed il monte Tombarino (mt. 1265). Il territorio si presenta completamente collinare e montano esibendo versanti acclivi che formano compluvi dove confluiscono corsi d'acqua a carattere stagionale; questa caratteristica è più marcata a Nord del territorio comunale mentre a Sud-Est del capoluogo possiamo individuare il penepiano della località San Mazzeo posto ad un'altezza media di mt. 920 s.l.m.; essa consta di tre nuclei distinti: Sciosci, Calusci ed Abbritti (Coscaro) e Stranges. altre modeste aree piane simili per morfologia sono poste in località Lisca, Piano Ianni, Piano Leto. All'estremo confine Est, a margine della strada comunale per Martirano, sono presenti due nuclei abitati in loc. Galli.

La vegetazione naturale a causa dell'orografia del territorio occupa buona parte della superficie con la presenza di conifere e latifoglie tipiche dell'area (Quercia, Pino, Ontano, Castagno, Pioppo, ecc). Le specie quercine in particolare sono presenti quasi esclusivamente nella porzione Nord del territorio mentre le conifere prevalentemente confinate nella parte Est in corrispondenza della catena del Reventino.

ASPETTI CLIMATICI

Il clima è quello mediterraneo con regime delle temperature prevalentemente di tipo "mediterraneo su aree montane", con valori medi annui intorno a 12 ° e precipitazioni annue di mm 975 nelle aree al di sotto degli 800 mt; in quelle al di sopra degli 800 mt troviamo temperature medie di 8,4 °C e piovosità di mm 1494 annue.

L'INSEDIAMENTO URBANIZZATO DEL CENTRO CAPOLUOGO

La struttura urbana del centro Capoluogo è costituita principalmente da due nuclei storici (confluenti superiore ed inferiore) che insieme costituiscono il centro storico, a cui si aggiunge un nucleo insediativo di recente espansione posto a monte.

L'analisi dello stato di fatto ha messo in luce un degrado statico e formale di gran parte dell'abitato, caratterizzato soprattutto dalla presenza di numerose superfetazioni, da sensibili variazioni estetiche dovute, principalmente, ad interventi edilizi non guidati, dalla carenze di attività commerciali e di servizi. A ciò si aggiungono altre due categorie di problemi, da un lato gli alloggi storici presentano servizi tecnologici obsoleti e tagli dimensionali ridotti, dall'altro difficoltà di circolazione pedonale e veicolare. Ciò, unitamente ad altre problematiche di carattere socio-economico, rende sempre

meno appetibile gli investimenti in questa parte del territorio comunale che, di conseguenza, registra progressivamente perdita di popolazione residente.

Nonostante ciò il centro capoluogo rappresenta ancora oggi la memoria storico-identitaria del Comune di Conflenti, di enorme valore testimoniale e di indubbie potenzialità.

GLI INSEDIAMENTI URBANIZZATI ESTERNI (LE CONTRADE)

Gli insediamenti urbanizzati esterni (contrade), costituiscono nel comune di Conflenti un fenomeno diffuso, dovuto principalmente, alle caratteristiche della proprietà agricola.

Tali insediamenti (San Mazzeo, Abritti, Colusci, Coscaro, Stranges, Cona, Galice, Vallone Cupo, Case Costa, Laghi, etc), di fatti, sono localizzati esclusivamente in zone rurali, quasi tutti posti ad una quota di 800-1000 metri s.l.m., carenti di servizi e caratterizzati da tipologie edilizie residenziali di taglio medio.

Tali insediamenti, organizzati lungo tratti di viabilità comunale, mantengono fortemente il rapporto originario con i terreni agricoli su cui sono posti. Nelle aree di pertinenze di tali abitazioni sono spesso presenti orti e giardini e collegamenti con i fondi limitrofi.

Per tali contrade è possibile immaginare forme insediative alternative, tese allo sviluppo di attività legate al turismo rurale.

IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE DI CONFLENTI

Il delibera di indirizzo, approvata dal Consiglio Comunale, rappresenta il riferimento strategico su cui sono stati costruiti gli scenari di riferimento, le strategie operative da mettere in atto, le azioni progettuali da intraprendere. L'ufficio Tecnico Comunale, in questi anni, ha portato avanti un importante lavoro, di studio e di analisi delle reali esigenze della popolazione attraverso l'attivazione di processi di partecipazione e coinvolgimento della cittadinanza e delle Associazioni di categorie, ciò nella fase di analisi preliminare delle problematiche e delle esigenze relative alle previsioni urbanistiche, oltre a rappresentare un principio ed una norma contenuta nella nuova legge urbanistica regionale, ha consentito di pervenire ad un quadro completo delle esigenze della popolazione residente ma anche di avere un quadro di massima di eventuali possibilità di sviluppo commerciale, turistico, produttivo – artigianale sia della zona collinare-monatana che del nucleo storico.

Il documento preliminare, vagliato dalla conferenza di pianificazione, ha posto l'accento su importanti principi di tutela e di valorizzazione delle risorse, da porre alla base di ogni azione progettuale prevista dal nuovo Piano urbanistico comunale, in particolare:

- la tutela del territorio e del paesaggio;

- la tutela e la valorizzazione delle zone a vocazione agricola e delle attività ad esse direttamente connesse;
- la Tutela e la conservazione del patrimonio naturalistico, paesaggistico, storico, culturale;

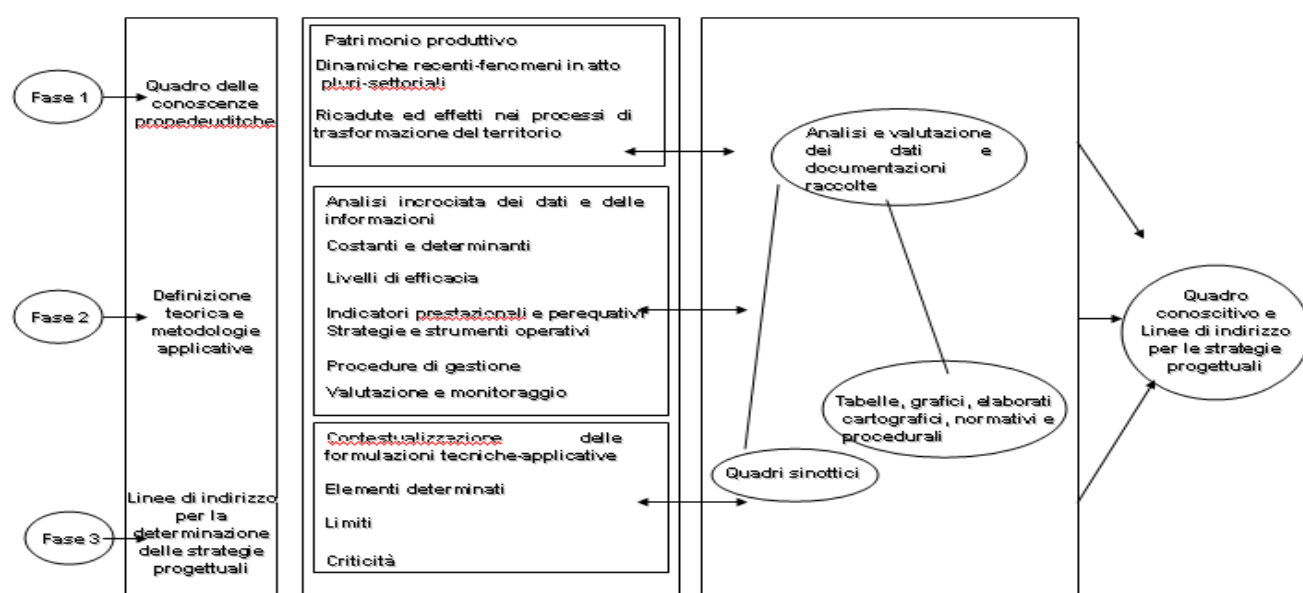
Nel rispetto di questi principi fondamentali il *Piano Strutturale Comunale* si propone di raggiungere i seguenti obiettivi di pianificazione urbanistica e sviluppo socio – economico del territorio:

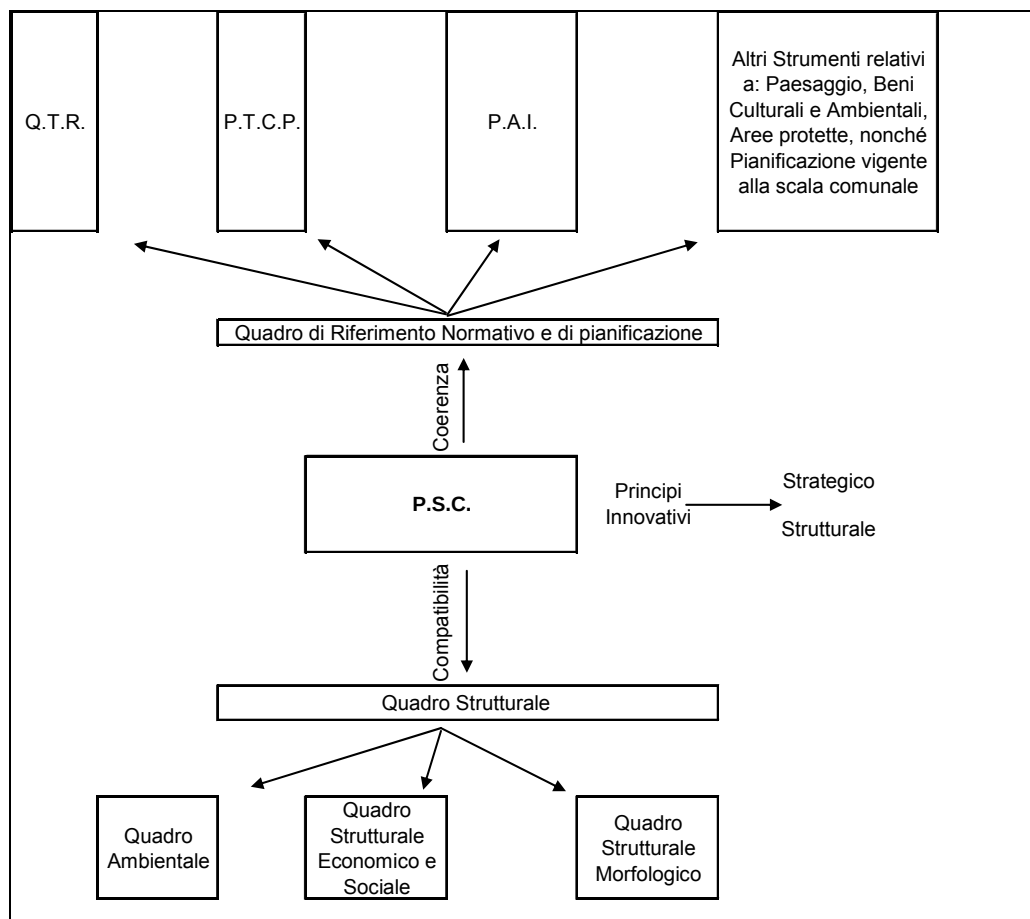
- completare e diversificare l’offerta turistica-ricettiva sia nella zona collinare che in quella montana, in modo da destagionalizzare l’offerta turistica e promuovere forme di turismo legate alle zone rurali e al patrimonio naturale;
- prevedere l’inserimento di aree artigianali e produttive per poter favorire lo sviluppo, l’ammodernamento e l’ampliamento delle imprese locali ma anche per poter intercettare nuove proposte di insediamenti produttivi che possono avere una positiva ricaduta economico – occupazionale per il territorio;
- favorire forme di integrazione tra le diverse funzioni urbane e produttive nei diversi nuclei urbanizzati presenti sul territorio, ed in particolare nel Centro Capoluogo e negli insediamenti urbani esterni (contrade);
- favorire uno sviluppo sostenibile e diversificato delle attività turistiche nelle zone collinari, nel centro storico e nelle zone montane, garantendo compatibilità degli interventi con le risorse ambientali, il paesaggio ed in particolare del patrimonio esistente;
- ricondurre ad una destinazione maggiormente coerente con le peculiarità del territorio, tutte quelle aree edificabili su cui per diversi motivi oggettivi (geomorfologici, geologici, tutela paesistica, ambientale ecc.) non è realizzabile uno sviluppo edilizio – urbanistico che rischierebbe di stravolgere ulteriormente l’assetto del territorio, nonché quelle aree che sono state oggetto di specifica richiesta da parte dei proprietari (in particolare delle contrade);
- individuare forme per la riqualificazione, la valorizzazione e la diversificazione del patrimonio edilizio esistente, in particolare nel centro storico, individuando, altresì eventuali possibilità di espansione a diversa destinazione, in aree prossime al centro storico per consentire a famiglie ed attività esistenti di poter trovare nuove possibilità insediative e frenare i continui flussi di migrazione dal centro storico;
- formulare il nuovo Regolamento Edilizio ed Urbanistico, in coerenza con le nuove disposizioni legislative nazionali e regionali, con lo scopo di fornire l’Ente di uno

strumento agile e facilmente interpretabile, per l'attuazione delle previsioni del piano, del meccanismo perequativo, degli interventi urbanistici attuativi e di quelli edilizi in genere, proponendo possibili soluzioni alle problematiche che nel tempo si sono presentate in fase di gestione del precedente piano urbanistico comunale;

- adeguamento dello strumento urbanistico al Piano di Assetto Idrogeologico e alle nuove disposizioni impartite dalla Legge Urbanistica Regionale;

Modello metodologico procedurale





Schema metodologico procedurale definitivo

IL QUADRO CONOSCITIVO E LE SCELTE PROGETTUALI

Il quadro conoscitivo rappresenta l'analisi dello stato di fatto in cui si trova il territorio di Conflenti. Esso è stato costruito mediante un'articolazione per sezioni e tematismi, secondo quanto disposto dalla legge urbanistica regionale e dalle Linee Guida di attuazione. Lo scopo del quadro conoscitivo è quello di fornire un quadro critico e sintetico sui principali punti di forza, di debolezza, opportunità e minacce presenti sul territorio comunale. La sintesi conoscitiva ha riguardato cinque principali categorie d'indagini:

1. La dotazione infrastrutturale e dei servizi a scala provinciale, evidenziando in particolare il sistema e le modalità di connessione;
2. La struttura socio economica e produttiva ed in particolare i rapporti di densità, le variazioni e la composizione della popolazione, le indagini sul patrimonio edilizio, quelle relative alle attività economiche, agli occupati;
3. L'individuazione delle previsione del Piano di assetto Idrogeologico e, dunque, la definizione dei perimetri di frana delle aree a rischio, delle aree e delle zone di attenzione relativamente alle problematiche inerenti gli aspetti idrogeologici;

4. Le invarianti strutturali e, dunque, gli ambiti e le zone di rispetto e di tutela e l'uso del suolo;
5. Il patrimonio storico architettonico, edilizio e la dislocazione degli edifici specialistici su territorio comunale.

Le analisi territoriali, urbanistiche ed ambientali necessarie per la redazione del P.S.C. sono state improntate in coerenza con quanto indicato dalla Legge urbanistica regionale e dalle relative Linee guida di attuazione. Inoltre, tali specifiche elaborazioni hanno assunto un ruolo determinante per la redazione del Rapporto Ambientale, necessario per ottemperare a quanto disposto in tema di Valutazione ambientale strategica per gli strumenti di pianificazione territoriale, sia dal Dlgs n° 152/2006 e s.m.i., sia dal Regolamento Regionale n° 4/2008 e s.m.i.. Conseguentemente, le analisi di pianificazione territoriale sono state improntate secondo i principi guida che hanno caratterizzato tutta la redazione del P.S.C. e, quindi:

- **la sostenibilità** per promuovere un equilibrato sviluppo dei territori e i relativi sistemi produttivi, migliorare la qualità di vita, promuovere la salvaguardia e la valorizzazione delle qualità ambientali, architettoniche, culturali e sociali dei territori urbani, attraverso interventi di riqualificazione per eliminare situazioni di svantaggio territoriale, per prevedere l'utilizzazione di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative di sostituzione o riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti;
- **lo sviluppo locale** (la cui sostenibilità deve rappresentare il cardine) per coniugare l'incremento dei redditi e delle attività produttive con il miglioramento della qualità di vita e con la valorizzazione e la conservazione delle risorse ambientali, naturali ed antropiche;
- **la sussidiarietà e l'autonomia locale** per realizzare un sistema a carattere cooperativo e reticolare in cui ogni livello istituzionale sia responsabile in maniera autonoma per la pianificazione del proprio territorio, ma concorra alla costruzione condivisa di obiettivi e strategie comuni;
- **le pari opportunità** per tendere in ognuna delle località che compongono il Comune alla costruzione di una "città per tutti", accessibile e vivibile dalla generalità dei cittadini, attraverso la previsione di luoghi urbani che rispondano ai "bisogni reali" della gente, con le differenze etniche, culturali, di sesso, di età, ed anche delle categorie più deboli, i poveri, gli immigrati, gli esclusi, gli anziani ed i bambini;
- **la partecipazione** attiva e consapevole dei cittadini, singoli ed associati, delle imprese e delle associazioni culturali e sociali, alle scelte relative all'ambiente di vita e di lavoro, per

utilizzare le conoscenze del tessuto sociale, della cultura locale, per costruire scelte condivise e garantire una più efficace attuazione del PSC, per coinvolgere i privati nella realizzazione e gestione di infrastrutture e servizi pubblici, per rafforzare il senso di identità e di appartenenza attraverso la “conoscenza” dei propri luoghi e della propria storia, e la consapevolezza che essi siano il prodotto di decisioni partecipate.

Le analisi che concorrono alla costruzione del P.S.C., facendo particolare riferimento all’articolazione ed allo sviluppo delle attività economiche esistenti e/o insediabili, sono necessariamente partite da una dettagliata analisi del contesto urbanistico-territoriale di riferimento. Per poter redigere un quadro analitico coerente, il quadro delle attività è stato strutturato al fine di formulare una ricognizione attenta dei fenomeni in atto e/o potenziali, nonché proposte operative quanto più possibile aderenti alle reali necessità delle aree urbane e quanto più idonee alla valorizzazione delle potenzialità di uso delle risorse esistenti, quale risultato di una sintesi conoscitiva complessa e rappresentativa dell’ambito territoriale in oggetto.

Conseguentemente, posizionare il Comune interessato a tale processo di pianificazione territoriale, nell’ambito provinciale di appartenenza, in quello regionale, ed in quello sub-comprensoriale, definendone funzioni, aree gravitazionali e flussi ha significato, in altri termini, definire il rapporto esistente tra tale contesto territoriale ed il suo patrimonio produttivo.

Al fine di redigere un quadro analitico e progettuale è stato necessario indagare la “dinamica recente” del sistema socio-economico e produttivo in essere, nonché le conseguenti modificazioni territoriali da esse determinate. Parallelamente, si è reso necessario analizzare in modo esaustivo ed approfondito la presenza di eventuali aziende insistenti sul territorio in oggetto, definendone il campo di azione, i relativi raggi di influenza, le implicazioni sul territorio. In tal modo è stato possibile evidenziare anche la localizzazione dei principali servizi, metterne in risalto la dotazione e/o la carenza, nonché le ripercussioni sulla strutturazione dell’armatura urbanistico-edilizia.

Procedendo con tale metodologia applicativa e con il dovuto rigore tecnico-scientifico, sono stati rilevati i principali dati sul sistema socio-economico. In tal modo è stato possibile, con l’ausilio di una tecnica consolidata sia in Europa che in Italia, le Analisi SWOT, individuare i principali punti di forza, di debolezza, le minacce e le opportunità, in riferimento al patrimonio produttivo nell’area in esame. Tale metodologia ha consentito di tracciare i primi scenari futuri per l’area in oggetto e le conseguenti dinamiche e mutamenti urbanistico-territoriali eventualmente necessari.

La specificità delle analisi di pianificazione territoriali e dell’ambito oggetto di studio, hanno determinato la necessità di porre particolare attenzione al patrimonio edilizio esistente. Le analisi sull’articolazione e sviluppo degli insediamenti si sono soffermate sull’evoluzione del modello

demografico e soprattutto sulla sua strutturazione. Di preminente interesse è stato, conseguentemente, analizzare la densità e la crescita demografica, così come la composizione della società (residenti, stranieri, etc) ed i dati sulla produzione. Allo stesso tempo, analizzare il mercato immobiliare locale, individuare determinati, limiti e criticità, evidenziare problematiche di natura ambientale e sociale, localizzare i nuovi progetti in atto e le opere pubbliche programmate, diviene aspetto di importanza strategica per tutta la formulazione del P.S.C., soprattutto per la determinazione della creazione di nuove polarità o per la definizione degli interventi da prevedere.

A questo punto, si sono riposizionate le analisi urbanistiche e territoriali, verso i confini “classici” della disciplina. Conseguentemente, l’attenzione è stata posta da un lato verso analisi volte ad identificare eventuali vincoli, limitazioni e tutele derivanti da strumenti sovraordinati e/o da disposizioni legislative vigenti, dall’altro conducendo opportune analisi sul sistema insediativo, infrastrutturale ed ambientale, comunque necessari per la formulazione del P.S.C. In particolare, in considerazione della complessità della tematica da affrontare, sono stati di preminente interesse le analisi sul sistema della mobilità, sulla dotazione infrastrutturale, sulla consistenza edilizia degli insediamenti, nonché il raccordo con i diversi strumenti di pianificazione attuativa, di settore e regolamenti vigenti. Il quadro analitico è stato arricchito, inoltre, di opportune analisi sul paesaggio, atte a definire il quadro paesaggistico in cui agiranno le scelte progettuali del Piano. In particolare, è apparso opportuno incentrare tali approfondimenti sugli aspetti percettivi del paesaggio (percezione e intervisibilità), in modo da offrire, in estrema sintesi, una mappatura sulle diverse sensibilità paesaggistiche presenti, al fine di operare verso una corretta localizzazione degli insediamenti e integrare il Regolamento edilizio ed urbanistico con opportune misure di compensazione e di mitigazione. Le informazioni derivanti dall’insieme delle analisi di pianificazione territoriale, unitamente a quelle derivanti da altri studi specialistici (geologia-agropedologia), hanno determinato l’identificazione dello stato di fatto e di diritto dei diversi ambiti territoriali interessati dal piano, configurando il tal modo lo schema su cui sono state articolate le scelte progettuali adottate nel P.S.C.

Lo studio delle caratteristiche del territorio ha messo in evidenza una pluralità di valori compresenti, da tutelare, valorizzare e promuovere in un’ottica sistemica strategica per un più equilibrato assetto del territorio. Ciò ha consentito l’elaborazione dei seguenti documenti progettuali:

R1	Relazione Illustrativa;
R2a	Relazione Geologica - Tecnica;
R2b	Indagini Geognostiche, Geotecniche, Geosismiche;
R3	Relazione Agropedologica;
R4	Dimensionamento e verifica degli standards;
R5	Valutazione di compatibilità e di coerenza;
R6	Rapporto Ambientale
R7	Regolamento Edilizio ed Urbanistico;
TAV. QAP-01	Carta Geologica - Strutturale;
TAV. QAP-02	Carta Geologico Tecnica in Prospettiva Sismica;
TAV. QAP-03	Carta del Sistema Idrografico;
TAV. QAP-04	Carta Geomorfologica;
TAV. QAP-05	Carta dell'acclività;
TAV. QAP-06	Carta dei rischi;
TAV. QAP-07	Ubicazione Indagini;
TAV. QAP-08	Carta Uso dei Suoli;
TAV. QAP-09	Carta della capacità d'uso dei suoli;
TAV. QAP-10	Carta della classificazione delle aziende;
TAV. QAP-11	Carta delle sottozone;
TAV. QAP-12	Analisi dell'uso del suolo;
TAV. QAP-13	Analisi del Sistema Morfologico del Territorio;
TAV. QAP-14	Carta dei vincoli;
TAV. QAP-15	Carta di sintesi;
TAV. QAP-16	Carta della fattibilità delle azioni di piano;
TAV. QNP-01	Stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico;
TAV. QNP-02	Sovrapposizione P.d.F. P.S.C.;
TAV. QNP-03	Analisi P.d.F. Vigente;
TAV. QNP-04	Invarianti Strutturali;
TAV. QSE-01	Analisi del sistema delle comunicazioni e delle caratteristiche socio economiche;
TAV. QSE-02	Analisi dello sviluppo economico;
TAV. QSM-01	Analisi del sistema della viabilità e delle connessioni;
TAV. QSM-02	Analisi della struttura urbana;
TAV. QSM-03	Analisi Swot;
TAV. QSM-04	Analisi della consistenza edilizia;
TAV. AT-01	Classificazione del territorio;
TAV. AT-02	Ambiti progettuali e azionamento;
TAV. AT-03	Rete Ecologica;

I SISTEMI DEL PIANO

L'impostazione del Piano Strutturale Comunale, si fonda sull'individuazione di sei *sistemi*:

1. Sistema insediativo storico;
2. Sistema insediativo urbanizzato;
3. Sistema insediativo in trasformazione;
4. Sistema agricolo e forestale;
5. Sistema insediativo dei servizi e attrezzature specialistiche;
6. Sistema di tutela e salvaguardia;

IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Il sistema insediativo storico comprende l'insieme dei nuclei storici e degli edifici di valore storico architettonico e/o interesse culturale e testimoniale.

Il P.S.C. individua per tale sistema insediativo specifiche modalità di attuazione che prevedono, in linea di massima, azioni tese alla riqualificazione, valorizzazione e diversificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

IL SISTEMA INSEDIATIVO URBANIZZATO

Il sistema insediativo urbanizzato comprende gli ambiti residenziali e turistici consolidati o di completamento e per le parti di territorio urbanizzato esterne ai perimetri dei maggiori nuclei insediativi (le cosiddette contrade).

Il P.S.C. individua per tale sistema insediativo specifiche modalità di attuazione che prevedono, in linea di massima, azioni tese al completamento della struttura urbana esistente, alla diversificazione delle funzioni presenti e alla dotazione di standard qualitativi, capaci di innalzare la qualità della vita.

IL SISTEMA INSEDIATIVO IN TRASFORMAZIONE

Il sistema insediativo in trasformazione comprende tutti quegli ambiti per nuove forme di insediamenti o interventi volti alla riqualificazione e valorizzazione.

Il P.S.C. individua per tale sistema insediativo specifiche modalità di attuazione che prevedono, in linea di massima, azioni tese a rafforzare la struttura urbana esistente mediante l'inserimento di attività specializzate, di funzioni urbane diversificate, garantendo aree per verde pubblico attrezzato, aree per servizi, parcheggi e modalità di collegamento sostenibili (percorsi pedonali e ciclabili).

IL SISTEMA AGRICOLO E FORESTALE

Il sistema agricolo e forestale comprende tutti quegli ambiti su cui organizzare attività e forme di riserva e tutela legate al patrimonio agricolo, forestale e montano.

Il P.S.C. individua per tale sistema specifiche modalità di attuazione che prevedono, in linea di massima, azioni tese alla tutela e alla valorizzazione degli ambiti agricoli e boscati, distinguendo le aree di produzione ordinarie da quelle speciali, quelle a vocazione turistica da quelle di riserva e tutela.

IL SISTEMA INSEDIATIVO DEI SERVIZI E ATTREZZATURE SPECIALISTICHE

Il sistema insediativo dei servizi e attrezzature specialistiche comprende tutti quegli ambiti, all'interno dei diversi nuclei insediativi presenti sul territorio comunale, di supporto al carattere residenziale e alle attività economiche, amministrative e turistiche.

Il P.S.C. individua per tale sistema insediativo specifiche modalità di intervento (per gli ambiti già esistenti) e di attuazione per gli ambiti di nuova previsione.

E' importante ricordare che le dotazioni territoriali minime previste all'interno del sistema insediativo in trasformazione (Standard Urbanistici), costituiscono le nuove aree pubbliche per l'inserimento di nuovi servizi e attrezzature d'interesse pubblico.

IL SISTEMA DI TUTELA E SALVAGUARDIA

Il sistema di tutela e salvaguardia comprende tutte le aree per le quali il P.S.C., anche in funzione delle disposizioni legislative nazionali e regionali, propone misure di tutela e/o vincoli alle modalità di utilizzo. Tale sistema comprende, ad esempio, i caratteri ambientali del territorio costiero, di quello montano, le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, della rete stradale e ferroviaria, le zone archeologiche e tipologie di impianti particolari.

LE REGOLE DEL PIANO

In funzione di tali sistemi in cui viene articolato il territorio comunale, il P.S.C. individua quattro "regole" principali su cui predisporre le strategie operative e gli interventi progettuali:

1. Le caratteristiche morfologiche e funzionali per ogni ambito di trasformazione;
2. La perequazione urbanistica, con la scelta di un modello perequativo di intervento;
3. Il meccanismo di premialità, per garantire una corrispondenza tra previsioni e realizzazioni in termini di aree a verde pubblico e servizi;
4. La qualità ecologico/ambientale, per garantire la tutela delle risorse, innalzare gli standards ambientali e la qualità degli insediamenti.

LE CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE E FUNZIONALI

La sintesi del sistema delle conoscenze relative al territorio di Conflenti, fornisce un quadro approfondito sulle caratteristiche morfologiche e funzionali delle diverse aree interessate dalle previsioni dello strumento urbanistico comunale. In particolare, la determinazione del plafond edificatorio e le nuove scelte localizzative e funzionali vengono redatte avendo a riferimento tali indicazioni. Ciò ha un duplice scopo:

- Determinare in maniera coerente le scelte del nuovo P.S.C. ed evitare disparità nella determinazione delle capacità insediative;

- Stabilire criteri per la progettazione urbanistica coerenti con le caratteristiche dell'area, in particolare per quanto concerne le tipologie e i parametri edilizi in genere;

LA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL P.S.C.

“La quantità di edificazione spettante ai terreni che vengono destinati ad usi urbani deve essere indifferente alle specifiche destinazioni d'uso prevista dal P.S.C. e deve invece correlarsi allo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del Piano stesso. A tal fine, il P.S.C. riconosce la medesima possibilità edificatoria ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee, in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio”.

“Ogni altro potere edificatorio previsto dal P.S.C., che ecceda la misura della quantità di edificazione spettante al terreno (Indice Territoriale di base o Plafond), e riservato al Comune, che lo utilizza per le finalità di interesse generale previste nei suoi programmi di sviluppo economico, sociale e di tutela ambientale”. Secondo tali principi il P.S.C. ha assegnato la medesima capacità insediativa di base a tutti gli ambiti destinati ad usi urbani ed aventi le medesime caratteristiche. Naturalmente, in funzione delle scelte strategiche/operative adottate sono stati applicati Indici di Fabbricabilità Differenziati. Il criterio adottato prevede, per gli ambiti di trasformazione e di nuovo impianto che la capacità insediativa massima sia per il 50% spettante al terreno (e dunque ai proprietari del suolo) e per il 50% spettante al Comune. Tale capacità insediativa (quota spettante al Comune) viene, generalmente, trasferita nuovamente ai soggetti privati (in cambio di cessione di aree (standard urbanistici) in misura superiore al minimo inderogabile stabilito dalle disposizioni legislative (D.M. 1444/1968). Grazie a questo meccanismo, la perequazione urbanistica e il relativo trasferimento dei diritti edificatori, avviene all'interno dello stesso comparto di trasformazione mediante procedimenti di refusione particellare e riparcellizzazione che saranno definiti dai Piani Attuativi Unitari. In tal modo, l'Amministrazione Comunale potrà contare sulla disponibilità di nuove aree di proprietà pubblica senza ricorrere all'annoso meccanismo dell'esproprio per continuare la costruzione della cosiddetta “città pubblica” e, dunque, servizi, attrezzature, nuove aree per l'edilizia convenzionata ed aree verdi.

IL MECCANISMO DI PREMIALITÀ NEL P.S.C.

Per superare il problema dell'attuazione del piano, soprattutto in termini di dotazione di servizi e attrezzature e garantire una corrispondenza tra previsioni e realizzazioni, il P.S.C. introduce un meccanismo di premialità secondo il quale il Piano Attuativo Unitario, senza necessità di varianti, potrà modificare l'estensione della superficie da destinare ad usi pubblici nella misura massima di riduzione del 20%. Tale riduzione è ammessa esclusivamente nel caso di realizzazione di tali spazi,

attrezzature e servizi, a totale carico dei lottizzanti, e sulla base di un apposito progetto redatto dall'amministrazione comunale o comunque da esso approvato.

Inoltre, in alcuni ambiti di trasformazione è consentito l'aumento del 20% della superficie massima complessiva previo un incremento del 30% degli oneri concessori dovuti. Tali oneri dovranno essere destinati dall'Amministrazione Comunale esclusivamente alla realizzazione e/o al miglioramento di spazi da destinare a verde pubblico, parcheggi, attrezzature e servizi.

LA QUALITÀ ECOLOGICO/AMBIENTALE NEL P.S.C.

Al fine di garantire la tutela delle risorse, innalzare gli standards ambientali e la qualità degli insediamenti, il P.S.C. introduce criteri per la qualità ecologico-ambientale degli interventi.

In particolare vengono introdotti parametri quali, l'indice di permeabilità all'interno dei lotti, l'indice di piantumazione, specifiche sulla localizzazione e sulle specie da utilizzare relativamente alle essenze arboree ed arbustive, nonché la dotazione per la maggior parte dei nuovi insediamenti di percorsi pedonali e ciclabili, in modo da garantire modalità di trasporto e di collegamento alternativi a quello veicolare.

IL DIMENSIONAMENTO

Per quanto concerne il dimensionamento del P.S.C., in raffronto al P.D.F. vigente, nella tabella seguente si riportano i dati dimensionali di massima inerenti il P.D.F. vigente, che vengono riassunti ed accorpati, al fine di garantirne una rapida lettura.

ANALISI E CONSISTENZA DELLE ZONE URBANISTICHE P.d.F.

LOCALITA'	Zone Urbanistiche ZTO	Sup. Comparto PDF	Indice di Fabbricabilita' Fondiaria (Ff)	Indice di Fabbricabilita' Territoriale (Ft)	Volume Fabbricati (mc)	Numero abitanti esistenti e/o previsti
CONFLENTI CENTRO	A/1	790,00				
CONFLENTI CENTRO	A/2	6.037,00				
CONFLENTI CENTRO	A/3	3.018,00				
CONFLENTI CENTRO	A/4	870,00				
CONFLENTI CENTRO	A/5	19.490,00				
CONFLENTI CENTRO	A/6	1.935,00				
CONFLENTI CENTRO	A/7	11.480,00				
sommano CENTRO STORICO	A	43.620,00			294.321,00	841,00
CONFLENTI CENTRO	B1/1	5.243,00	2,40	1,50	12.583,20	104,86
CONFLENTI CENTRO	B1/2	3.774,00	2,40	1,50	9.057,60	75,48
CONFLENTI CENTRO	B1/3	4.230,00	2,40	1,50	10.152,00	84,60
CONFLENTI CENTRO	B1/4	645,00	2,40	1,50	1.548,00	12,90
CONFLENTI CENTRO	B1/5	6.255,00	2,40	1,50	15.012,00	125,10
CONFLENTI CENTRO	B1/6	14.530,00	2,40	1,50	34.872,00	290,60
CONFLENTI CENTRO	B1/7	4.915,00	2,40	1,50	11.796,00	98,30
CONFLENTI CENTRO	B1/8	2.895,00	2,40	1,50	6.948,00	57,90
CONFLENTI CENTRO	B1/9	7.025,00	2,40	1,50	16.860,00	140,50
CONFLENTI CENTRO	B1/10	1.330,00	2,40	1,50	3.192,00	26,60
CONFLENTI CENTRO	B1/11	4.980,00	2,40	1,50	11.952,00	99,60
CONFLENTI CENTRO	B1/12	2.695,00	2,40	1,50	6.468,00	53,90
FRAZIONI	B2/1	910,00	1,115	0,92	1.014,65	8,46
FRAZIONI	B2/2	11.510,00	1,115	0,92	12.833,65	106,95
FRAZIONI	B2/3	1.770,00	1,115	0,92	1.973,55	16,45
FRAZIONI	B2/4	1.210,00	1,115	0,92	1.349,15	11,24
FRAZIONI	B2/5	26.515,00	1,115	0,92	29.564,23	246,37
FRAZIONI	B2/6	3.145,00	1,115	0,92	3.506,68	29,22
FRAZIONI	B2/7	4.930,00	1,115	0,92	5.496,95	45,81
FRAZIONI	B2/8	4.430,00	1,115	0,92	4.939,45	41,16
FRAZIONI	B2/9	2.565,00	1,115	0,92	2.859,98	23,83
FRAZIONI	B2/10	1.625,00	1,115	0,92	1.811,88	15,10
FRAZIONI	B2/11	2.965,00	1,115	0,92	3.305,98	27,55
FRAZIONI	B2/12	14.725,00	1,115	0,92	16.418,38	136,82
FRAZIONI	B2/13	5.470,00	1,115	0,92	6.099,05	50,83
FRAZIONI	B2/14	34.570,00	1,115	0,92	38.545,55	321,21
FRAZIONI	B2/15	34.275,00	1,115	0,92	38.216,63	318,47
FRAZIONI	B2/16	12.775,00	1,115	0,92	14.244,13	118,70
FRAZIONI	B2/17	10.435,00	1,115	0,92	11.635,03	96,96
FRAZIONI	B2/18	6.410,00	1,115	0,92	7.147,15	59,56
CONFLENTI CENTRO	C1/1	12.200,00	0,571	0,50	6.100,00	50,83
CONFLENTI CENTRO	C1/2	8.940,00	0,571	0,50	4.470,00	37,25
FRAZIONI	C1/3	4.335,00	0,571	0,50	2.167,50	18,06
FRAZIONI	C1/4	16.465,00	0,571	0,50	8.232,50	68,60
FRAZIONI	C1/5	6.370,00	0,571	0,50	3.185,00	26,54
CONFLENTI CENTRO	C2/1	4.840,00	1,00	0,80	3.872,00	32,27
FRAZIONI	C2/2	7.252,00	0,80	0,70	5.076,40	42,30
FRAZIONI	C2/3	5.675,00	0,80	0,70	3.972,50	33,10
CONFLENTI CENTRO	C3/1	2.920,00	2,40	1,50	4.380,00	36,50
CONFLENTI CENTRO	C3/2	5.525,00	2,40	1,50	8.287,50	69,06
CONFLENTI CENTRO	CT/1	8.435,00	0,50	0,44	3.711,40	30,93
FRAZIONI	CT/2	17.400,00	0,50	0,44	7.656,00	63,80
FRAZIONI	CT/3	9.830,00	0,50	0,44	4.325,20	36,04
FRAZIONI	CT/4	40.060,00	0,50	0,44	17.626,40	146,89
CONFLENTI CENTRO	D1/1	15.005,00	2,00		30.010,00	250,08
FRAZIONI	D1/2	19.785,00	2,00		39.570,00	329,75
TOTALE		467.409,00			788.366,23	4.958,04

Nella tabella seguente vengono, invece, riportati i dati dimensionali relativi al nuovo P.S.C., per garantirne un rapido raffronto.

COMUNE DI CONFLENTI
DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE URBANISTICHE E VERIFICA DEGLI STANDARDS

Ambito	Zone	Superficie Comparto (mq)	Superficie Fabbricati Esistente (mq)	Volumetria Fabbricati Esistente (mc)	Superficie Residua (mq)	IFT (mq/mq)	IFF (mq/mq)	Volumetria Residua (mc)	Abitanti Esistenti	Abitanti Insediabili	Standards Necessari (mq)	Standards di Progetto (mq)
N.S.	A/1	5.443	3.010	31.832	0	0,00	0,00	0	91	0	1.637	0
N.S.	A/2	4.488	2.650	27.962	0	0,00	0,00	0	80	0	1.438	0
N.S.	A/3	19.967	11.144	120.263	0	0,00	0,00	0	344	0	6.185	0
N.S.	A/4	17.640	8.760	80.911	0	0,00	0,00	0	231	0	4.161	5.460
N.S.	A/5	2.693	966	9.232	0	0,00	0,00	0	26	0	475	4.860
N.S.	A/6	3.968	2.214	24.122	0	0,00	0,00	0	69	0	1.241	1.938
A.R.C.	B1/1	23.710	1.164	7.694	19.636	0,00	0,50	29.454	22	245	4.814	5.891
A.R.C.	B1/10	1.183	472	4.810	0	0,00	0,50	0	14	0	247	0
A.R.C.	B1/11	8.573	2.653	28.425	0	0,00	0,50	0	81	0	1.462	0
A.R.C.	B1/12	5.274	1.966	15.820	0	0,00	0,50	0	45	0	814	0
A.R.C.	B1/13	2.630	244	1.513	1.776	0,00	0,50	2.664	4	22	477	533
A.R.C.	B1/14	900	216	1.872	144	0,00	0,50	216	5	2	129	43
A.R.C.	B1/2	11.283	1.217	6.851	7.024	0,00	0,50	10.535	20	88	1.933	2.107
A.R.C.	B1/3	4.091	257	1.399	3.192	0,00	0,50	4.787	4	40	790	957
A.R.C.	B1/4	6.568	651	4.837	4.290	0,00	0,50	6.434	14	54	1.214	1.287
A.R.C.	B1/5	5.028	466	2.765	3.397	0,00	0,50	5.096	8	42	907	1.019
A.R.C.	B1/6	5.850	644	6.118	3.596	0,00	0,50	5.394	17	45	1.124	1.079
A.R.C.	B1/7	10.700	1.739	16.262	4.614	0,00	0,50	6.920	46	58	1.874	1.384
A.R.C.	B1/8	5.791	510	4.590	4.006	0,00	0,50	6.009	13	50	1.137	1.202
A.U.E.	B2/1	5.565	608	3.297	3.437	0,00	0,30	3.093	9	26	634	619
A.U.E.	B2/10	5.334	713	3.137	2.839	0,00	0,30	2.555	9	21	545	511
A.U.E.	B2/11	4.739	639	2.778	2.503	0,00	0,30	2.252	8	19	481	450
A.U.E.	B2/12	20.166	3.603	18.139	7.556	0,00	0,30	6.800	52	57	1.953	1.360
A.U.E.	B2/13	7.355	1.509	6.950	2.074	0,00	0,30	1.866	20	16	637	373
A.U.E.	B2/14	55.091	9.336	45.688	22.415	0,00	0,30	20.174	131	168	5.376	4.035
A.U.E.	B2/15	82.960	9.111	40.234	51.072	0,00	0,30	45.964	115	383	8.964	9.193
A.U.E.	B2/16	33.633	1.969	10.395	26.742	0,00	0,30	24.067	30	201	4.145	4.813
A.U.E.	B2/17	6.715	1.159	5.184	2.659	0,00	0,30	2.393	15	20	626	479
A.U.E.	B2/18	16.050	3.456	15.822	3.954	0,00	0,30	3.559	45	30	1.347	712
A.U.E.	B2/19	11.590	1.677	7.821	5.721	0,00	0,30	5.148	22	43	1.174	1.030
A.U.E.	B2/2	22.800	2.397	13.425	14.411	0,00	0,30	12.969	38	108	2.636	2.594
A.U.E.	B2/20	15.550	1.228	6.342	11.252	0,00	0,30	10.127	18	84	1.845	2.025
A.U.E.	B2/3	4.495	687	3.861	2.091	0,00	0,30	1.881	11	16	481	376
A.U.E.	B2/4	1.327	284	1.441	333	0,00	0,30	300	4	2	119	80
A.U.E.	B2/5	42.393	7.528	39.308	16.045	0,00	0,30	14.441	112	120	4.188	2.898
A.U.E.	B2/6	4.706	436	1.901	3.214	0,00	0,30	2.993	5	24	532	4.326
A.U.E.	B2/7	7.226	1.068	4.058	3.488	0,00	0,30	3.139	12	26	680	3.720
A.U.E.	B2/8	22.657	1.961	9.180	15.794	0,00	0,30	14.214	26	118	2.603	9.090
A.U.E.	B2/9	5.367	495	2.341	3.635	0,00	0,30	3.271	7	27	611	17.046
A.N.I.	C1	12.365	48	154	12.197	0,40	0,00	14.636	0	122	2.203	3.975
A.N.I.	C2/1	13.068	0	0	13.068	0,20	0,00	7.841	0	65	1.176	2.614
A.N.I.	C2/2	14.591	0	0	14.591	0,20	0,00	8.755	0	73	1.313	2.918
A.N.I.	C2/3	22.354	0	0	22.354	0,20	0,00	13.412	0	112	2.012	4.470
A.S.T.R.	CT/1	30.130	0	0	30.130	0,30	0,00	27.117	0	226	4.068	7.532
A.S.T.R.	CT/2	7.546	1.263	5.409	3.126	0,30	0,00	2.813	15	23	700	1.887
A.S.T.R.	CT/3	17.235	0	0	17.235	0,30	0,00	15.512	0	129	2.327	4.308
A.S.T.R.	CT/4	37.206	960	3.360	33.846	0,30	0,00	30.461	10	254	4.742	9.300
A.S.A.P.	D1/1	11.330	265	1.590	10.403	0,30	0,00	9.362	5	78	1.486	1.960
A.S.A.P.	D1/2	8.587	0	0	8.587	0,30	0,00	7.728	0	64	1.159	1.718
A.I.P.R.	D2	6.770	1.260	11.340	2.360	0,00	0,30	2.124	32	18	902	425
A.T.	E4/1	136.244	0	0	136.244	0,10	0,00	40.873	0	341	6.131	8.175
A.T.	E4/2	89.374	0	0	89.374	0,10	0,00	26.812	0	223	4.022	5.362
A.T.	E4/3	64.903	0	0	64.903	0,10	0,00	19.471	0	162	2.921	3.894
A.T.	E4/4	10.236	0	0	10.236	0,10	0,00	3.071	0	26	461	614
A.T.	E4/5	16.916	0	0	16.916	0,10	0,00	5.075	0	42	761	1.015
S.P.L.	F1/1	5.390	0	0	5.390	0,00	0,00	0	0	0	0	5.390
S.P.L.	F1/10	3.913	0	0	3.913	0,00	0,00	0	0	0	0	3.913
S.P.L.	F1/11	1.457	0	0	1.457	0,00	0,00	0	0	0	0	1.457
S.P.L.	F1/12	770	0	0	770	0,00	0,00	0	0	0	0	770
S.P.L.	F1/2	1.290	0	0	1.290	0,00	0,00	0	0	0	0	1.290
S.P.L.	F1/4	771	0	0	771	0,00	0,00	0	0	0	0	771
S.P.L.	F1/5	1.711	0	0	1.711	0,00	0,00	0	0	0	0	1.711
S.P.L.	F1/6	1.464	0	0	1.464	0,00	0,00	0	0	0	0	1.464
S.P.L.	F1/7	280	0	0	280	0,00	0,00	0	0	0	0	280
S.P.L.	F1/8	1.106	0	0	1.106	0,00	0,00	0	0	0	0	1.106
S.P.L.	F1/9	5.691	0	0	5.691	0,00	0,00	0	0	0	0	5.691
S.I.	F2/1	9.030	1.992	13.567	2.058	0,00	0,00	0	0	0	0	9.030
S.I.	F2/2	2.365	590	1.770	300	0,00	0,00	0	0	0	0	2.365
S.S.A.	F3/1	2.000	290	928	985	0,00	0,00	0	0	0	0	2.000
S.R.	F4/1	36.400	0	0	36.400	0,00	0,00	0	0	0	0	36.400
S.R.	F4/2	1.631	0	0	1.631	0,00	0,00	0	0	0	0	1.631
V.P.	F5/1	1.083	0	0	1.083	0,00	0,00	0	0	0	0	1.083
V.P.	F5/2	3.600	0	0	3.600	0,00	0,00	0	0	0	0	3.600
V.P.	F5/3	4.000	0	0	4.000	0,00	0,00	0	0	0	0	4.000
V.P.	F5/4	1.990	0	0	1.990	0,00	0,00	0	0	0	0	1.990
S.S.	F6/1	19.927	154	585	19.388	0,00	0,00	0	0	0	0	19.927
S.S.	F6/2	9.270	0	0	9.270	0,00	0,00	0	0	0	0	9.270
S.S.	F6/3	19.470	0	0	19.470	0,00	0,00	0	0	0	0	19.470
R3/1	R3/1	55.472	1.727	11.686	49.428	0,00	0,00	0	33	0	601	0
R3/1	R4/1	0	132	1.584	0	0,00	0,00	0	5	0	81	0
TOTALE		1.210.434	99.478	690.528	911.917			493.679	1.925	4.114	108.698	288.280

Come si può facilmente evidenziare, dal raffronto tra i due strumenti urbanistici emerge che le linee programmatiche e progettuali sono in perfetta aderenza con le previsioni di sviluppo allora approvate. Infatti, il nuovo P.S.C. impegna circa 1.210.434,00 mq (comprese le aree destinate a Standard urbanistici – pari a circa 1/3 della Superficie Territoriale per i nuovi comparti - e le aree agricole di interesse turistico), a fronte di una Superficie Territoriale pari a mq 467.409,00, impegnata dal P.D.F. vigente (esclusivamente per le Z.T.O. A-B-C-D). Per quanto concerne il

dimensionamento degli abitanti teorici insediabili il P.D.F. vigente prevedeva una popolazione pari a circa 4.958,4 abitanti. Il nuovo P.S.C. individua una popolazione teorica esistente (in forza alle analisi del patrimonio edilizio esistente) pari a circa 1.925 abitanti con una previsione di crescita pari a 4.114 abitanti teorici insediabili (comprese anche destinazioni diverse da quelle residenziali) . Il Piano Strutturale Comunale, distingue tali incrementi in:

- residenziali integrati;
- turistici;
- agricoli di interesse turistico;
- artigianali e produttive;

In particolare per destinazioni **residenziali integrate** si prevede un incremento complessivo pari a 2.528 abitanti teorici insediabili:

COMUNE DI CONFLENTI
DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE URBANISTICHE E VERIFICA DEGLI STANDARDS ZTO A - B

Ambito	Zone	Superficie Comparto (mq)	Superficie Fabbricati Esistente (mq)	Volumetria Fabbricati Esistente (mc)	Superficie Residua (mq)	IFT (mq/mq)	IFF (mq/mq)	Volumetria Residua (mc)	Abitanti Esistenti	Abitanti Insediabili	Standards Necessari (mq)	Standards di Progetto (mq)
N.S.	A/1	5.443	3.010	31.832	0	0,00	0,00	0	91	0	1.637	0
N.S.	A/2	4.488	2.650	27.962	0	0,00	0,00	0	80	0	1.438	0
N.S.	A/3	19.967	11.144	120.263	0	0,00	0,00	0	344	0	6.185	0
N.S.	A/4	17.640	8.760	80.911	0	0,00	0,00	0	231	0	4.161	5.460
N.S.	A/5	2.693	966	9.232	0	0,00	0,00	0	26	0	475	4.860
N.S.	A/6	3.968	2.214	24.122	0	0,00	0,00	0	69	0	1.241	1.938
A.R.C.	B1/1	23.710	1.164	7.684	19.636	0,00	0,50	29.454	22	245	4.814	5.891
A.R.C.	B1/10	1.183	472	4.810	0	0,00	0,50	0	14	0	247	0
A.R.C.	B1/11	8.573	2.653	28.425	0	0,00	0,50	0	81	0	1.462	0
A.R.C.	B1/12	5.274	1.966	15.820	0	0,00	0,50	0	45	0	814	0
A.R.C.	B1/13	2.630	244	1.513	1.776	0,00	0,50	2.664	4	22	477	533
A.R.C.	B1/14	900	216	1.872	144	0,00	0,50	216	5	2	129	43
A.R.C.	B1/2	11.283	1.217	6.851	7.024	0,00	0,50	10.535	20	88	1.933	2.107
A.R.C.	B1/3	4.091	257	1.399	3.192	0,00	0,50	4.787	4	40	790	957
A.R.C.	B1/4	6.568	651	4.837	4.290	0,00	0,50	6.434	14	54	1.214	1.287
A.R.C.	B1/5	5.028	466	2.765	3.397	0,00	0,50	5.096	8	42	907	1.019
A.R.C.	B1/6	5.950	644	6.118	3.596	0,00	0,50	5.394	17	45	1.124	1.079
A.R.C.	B1/7	10.700	1.739	16.262	4.614	0,00	0,50	6.920	46	58	1.874	1.384
A.R.C.	B1/8	5.791	510	4.580	4.008	0,00	0,50	6.009	13	50	1.137	1.202
A.U.E.	B2/1	5.565	608	3.297	3.437	0,00	0,30	3.093	9	26	634	619
A.U.E.	B2/10	5.334	713	3.137	2.839	0,00	0,30	2.555	9	21	545	511
A.U.E.	B2/11	4.739	639	2.778	2.503	0,00	0,30	2.252	8	19	481	450
A.U.E.	B2/12	20.166	3.603	18.139	7.556	0,00	0,30	6.800	52	57	1.953	1.360
A.U.E.	B2/13	7.355	1.509	6.950	2.074	0,00	0,30	1.866	20	16	637	373
A.U.E.	B2/14	55.091	9.336	45.688	22.415	0,00	0,30	20.174	131	168	5.376	4.035
A.U.E.	B2/15	82.960	9.111	40.234	51.072	0,00	0,30	45.964	115	383	8.964	9.193
A.U.E.	B2/16	33.633	1.969	10.395	26.742	0,00	0,30	24.067	30	201	4.145	4.813
A.U.E.	B2/17	6.715	1.159	5.184	2.659	0,00	0,30	2.393	15	20	626	479
A.U.E.	B2/18	16.050	3.456	15.822	3.954	0,00	0,30	3.559	45	30	1.347	712
A.U.E.	B2/19	11.590	1.677	7.821	5.721	0,00	0,30	5.148	22	43	1.174	1.030
A.U.E.	B2/2	22.800	2.397	13.425	14.411	0,00	0,30	12.969	38	108	2.636	2.594
A.U.E.	B2/20	15.550	1.228	6.342	11.252	0,00	0,30	10.127	18	84	1.845	2.025
A.U.E.	B2/3	4.495	687	3.861	2.091	0,00	0,30	1.881	11	16	481	376
A.U.E.	B2/4	1.327	284	1.441	333	0,00	0,30	300	4	2	119	60
A.U.E.	B2/5	42.393	7.528	39.308	16.045	0,00	0,30	14.441	112	120	4.188	2.888
A.U.E.	B2/6	4.705	426	1.901	3.214	0,00	0,30	2.893	5	24	532	4.320
A.U.E.	B2/7	7.226	1.068	4.058	3.488	0,00	0,30	3.139	12	26	680	3.720
A.U.E.	B2/8	22.657	1.961	9.160	15.794	0,00	0,30	14.214	26	118	2.603	9.090
A.U.E.	B2/9	5.367	495	2.341	3.635	0,00	0,30	3.271	7	27	611	17.046
TOTALE		521.498	90.797	638.556	252.902			258.616	1.824	2.155	71.632	93.454

COMUNE DI CONFLENTI
DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE URBANISTICHE E VERIFICA DEGLI STANDARDS ZTO C1 - C2

Ambito	Zone	Superficie Comparto (mq)	Superficie Fabbricati Esistente (mq)	Volumetria Fabbricati Esistente (mc)	Superficie Residua (mq)	IFT (mq/mq)	IFF (mq/mq)	Volumetria Residua (mc)	Abitanti Esistenti	Abitanti Insediabili	Standards Necessari (mq)	Standards di Progetto (mq)
A.N.I.	C1	12.365	48	154	12.197	0,40	0,00	14.636	0	122	2.203	3.975
A.N.I.	C2/1	13.068	0	0	13.068	0,20	0,00	7.841	0	65	1.176	2.614
A.N.I.	C2/2	14.591	0	0	14.591	0,20	0,00	8.755	0	73	1.313	2.918
A.N.I.	C2/3	22.354	0	0	22.354	0,20	0,00	13.412	0	112	2.012	4.470
TOTALE		62.378	48	154	62.210			44.644	0	372	6.705	13.977

Per destinazioni **turistiche integrate** si prevede un incremento di 633 abitanti teorici insediabili:

COMUNE DI CONFLENTI
DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE URBANISTICHE E VERIFICA DEGLI STANDARDS ZTO CT

Ambito	Zone	Superficie Comparto (mq)	Superficie Fabbricati Esistente (mq)	Volumetria Fabbricati Esistente (mc)	Superficie Residua (mq)	IFT (mq/mq)	IFF (mq/mq)	Volumetria Residua (mc)	Abitanti Esistenti	Abitanti Insediabili	Standards Necessari (mq)	Standards di Progetto (mq)
A.S.T.R.	CT/1	30.130	0	0	30.130	0,30	0,00	27.117	0	226	4.068	7.532
A.S.T.R.	CT/2	7.546	1.263	5.409	3.126	0,30	0,00	2.813	15	23	700	1.887
A.S.T.R.	CT/3	17.235	0	0	17.235	0,30	0,00	15.512	0	129	2.327	4.308
A.S.T.R.	CT/4	37.206	960	3.360	33.846	0,30	0,00	30.461	10	254	4.742	9.300
TOTALE		92.117	2.223	8.769	84.337			75.903	25	633	11.836	23.027

Per destinazioni **turistiche agricole** si prevede un incremento di 794 abitanti teorici insediabili:

COMUNE DI CONFLENTI
DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE URBANISTICHE E VERIFICA DEGLI STANDARDS ZTO E4

Ambito	Zone	Superficie Comparto (mq)	Superficie Fabbricati Esistente (mq)	Volumetria Fabbricati Esistente (mc)	Superficie Residua (mq)	IFT (mq/mq)	IFF (mq/mq)	Volumetria Residua (mc)	Abitanti Esistenti	Abitanti Insediabili	Standards Necessari (mq)	Standards di Progetto (mq)
A.T.	E4/1	136.244	0	0	136.244	0,10	0,00	40.873	0	341	6.131	8.175
A.T.	E4/2	89.374	0	0	89.374	0,10	0,00	26.812	0	223	4.022	5.362
A.T.	E4/3	64.903	0	0	64.903	0,10	0,00	19.471	0	162	2.921	3.894
A.T.	E4/4	10.236	0	0	10.236	0,10	0,00	3.071	0	26	461	614
A.T.	E4/5	16.916	0	0	16.916	0,10	0,00	5.075	0	42	761	1.015
TOTALE		317.673	0	0	317.673			95.302	0	794	14.295	19.060

Per destinazioni **artigianali e produttive** si prevede un incremento di 160 abitanti teorici insediabili:

COMUNE DI CONFLENTI
DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE URBANISTICHE E VERIFICA DEGLI STANDARDS ZTO D1 - D2

Ambito	Zone	Superficie Comparto (mq)	Superficie Fabbricati Esistente (mq)	Volumetria Fabbricati Esistente (mc)	Superficie Residua (mq)	IFT (mq/mq)	IFF (mq/mq)	Volumetria Residua (mc)	Abitanti Esistenti	Abitanti Insediabili	Standards Necessari (mq)	Standards di Progetto (mq)
A.S.A.P.	D1/1	11.330	265	1.590	10.403	0,30	0,00	9.362	5	79	1.486	1.960
A.S.A.P.	D1/2	8.587	0	0	8.587	0,30	0,00	7.726	0	64	1.159	1.718
A.T.P.R.	D2	6.770	1.260	11.340	2.360	0,00	0,30	2.124	32	18	902	425
TOTALE		26.687	1.525	12.930	21.350			19.215	37	160	3.547	4.103

Conseguentemente, le previsioni dimensionali del P.S.C. non determinano aumenti del carico urbanistico rispetto al P.R.G. vigente ma un sostanziale riequilibrio.

Al fine di determinare la coerenza delle scelte progettuali, in termini di previsione di crescita della popolazione con il quadro socio-economico, si è proceduto a sviluppare un modello Keynesiano di crescita urbana connesso con l'attuazione del Piano (circa 10 anni). A tal fine le elaborazioni sotto evidenziate, finalizzate a determinare il moltiplicatore urbano e la relativa popolazione residenziale insediabile, secondo i modelli presenti in letteratura, si sono riferite al comprensorio pedemontano dei Comuni di Conflenti, Soveria Mannelli, Martirano, Martirano lombardo, Motta Santa Lucia, decollatura, tutti comuni facenti parte della comunità montana "Mancuso-Tiriolo e Reventino", con caratteristiche omogenee sia riguardo alle caratteristiche socio-economiche, sia per quanto concerne gli aspetti urbanistico-funzionali e paesaggistico-ambientali.

	CONFLENTI	COMPENSORIO			
ATTIVITA' ECONOMICHE	Addetti alle unità locali	Addetti alle unità locali	Rapporto tra addetti e popolazione nel comprensorio	Addetti teorici nella città divisi per attività economica	Differenza tra addetti reali ed addetti teorici

Agricoltura e pesca	2	12	0,00	0	2
Industria manifatturiera	30	360	0,02	33,62	- 3
Energia gas ed acqua	0	14	0,00	0	0
Costruzioni	12	139	0,02	33,62	-21
Trasporti e comunicazioni	18	57	0,01	16,81	2
Commercio e riparazioni	36	306	0,04	67,24	-31
Alberghi e pubblici esercizi	18	104	0,01	16,81	2
Credito ed assicurazioni	0	27	0,01	16,81	-16
Altri servizi	11	149	0,04	67,24	-56

TOTALE ADDETTI	127	1.168	Addetti alle attività di base 3		
POPOLAZIONE RESIDENTE	1.681	11.976	Addetti alle attività di servizio 124		

Coefficiente α
 Coefficiente β

13,236
 0,074

Calcolo del moltiplicatore urbano

$$m = \frac{1}{\frac{1}{\alpha} - \beta}$$
 (secondo letteratura)

m = 454

In altri termini significa che per ogni occupato nei settori di base in più la popolazione del centro aumenta di 441 abitanti, stante i dati ISTAT.

Tale dato, determinato dai risultati del 8° censimento generale dell'industria e dei Servizi ISTAT 2001, risulta decisamente elevato poiché darebbe origine ad una previsione di popolazione insediabile particolarmente elevata. Pertanto, si è deciso di ponderare detto dato con un coefficiente di riduzione pari ad 1/5, al fine di renderlo maggiormente aderente alle reali condizioni socio-economiche del territorio oggetto di studio.

Pertanto il moltiplicatore urbano utilizzato sarà:

Calcolo del moltiplicatore urbano

$$m = \frac{1}{\frac{1}{\alpha} - \beta} = 454 \text{ (mediato } 1/10) = \mathbf{45,4 \text{ arrotondato per difetto a } 45}$$

La determinazione degli occupati nei settori di base si desume dalle previsioni del PSC e dalle relative azioni progettuali da esso proposte. Le particolarità del territorio in esame e l'insieme delle sue caratteristiche hanno determinato previsioni per l'inserimento di nuove attività artigianali e produttive ed un maggiore impulso nel settore turistico e turistico agricolo e dei servizi. Alla luce di ciò, in considerazione dei parametri utilizzati, si è potuto determinare un incremento delle attività produttive ed artigianali, a seguito dell'attuazione del nuovo PSC pari a circa 10 unità produttive con una media di 3 addetti. I dati dimensionali del PSC (Zone D1), infatti, prevedono la possibilità di realizzare all'incirca 10 unità aziendali. Allo stesso modo si è assunto che lo sviluppo dell'industria turistica possa rappresentare per il territorio in oggetto un settore di base a tutti gli effetti. Pertanto tutti gli Ambiti turistici integrati (zone CT2-E4), genereranno abitanti teorici insediabili pari a circa 1.427 che in termini di posti letto saranno pari a circa 1000 unità. Per tale settore,

si è voluto, però, assumere un coefficiente di riduzione degli addetti pari ad 1/5 rispetto agli addetti nei settori di base tradizionali, determinati dalla attuale stagionalità della domanda turistica su cui però il PSC interviene ponendo quale obiettivo prioritario da perseguire la diversificazione dell'offerta turistica e la conseguente destagionalizzazione. Conseguentemente, come detto pocanzi, in forza ai parametri utilizzati, si prevedono all'incirca 1000 nuovi posti letto. Tale previsione determina a sua volta un'occupazione di circa 200 addetti (1 addetto ogni 5 presenze) che, mediati dal coefficiente sopra richiamato, daranno origine a 40 addetti di base.

ATTIVITA' ECONOMICHE	ADDETTI TEORICI DI BASE
----------------------	----------------------------

Alberghi, residenze turistiche, villaggi, complessi turistico ricettivi e turistico-agricoli, attività commerciali complementari, etc.	40
Attività produttive	30
Totale Addetti teorici di base	70

Popolazione insediabile a seguito dell'attuazione del Piano:

$$P_i = P_a + (m \times A_{tb}) \quad P_i = 1.681 + 45 \times 70$$

P_i = 4.831 abitanti

P_i = Popolazione insediabile all'attuazione del PSC

P_a = Popolazione relativa all'anno 2001

m = moltiplicatore urbano

A_{tb} = Addetti Teorici di base determinati dal PSC

Conclusioni

Dalle dimostrazioni sopra effettuate, risulta, pertanto, che le scelte progettuali sono coerenti con il quadro strutturale economico e sociale. Infatti, il dimensionamento della popolazione residenziale indicato nel P.S.C. per gli Ambiti Residenziali Integrati (Zone A-B1-B2-C1-C2-C3) prevede una popolazione di circa 1.859 abitanti teorici esistenti e 2.528 abitanti teorici insediabili, per un totale di circa 4.387, a fronte di una popolazione insediabile all'attuazione del P.S.C., derivante dal modello Keynesiano (connesso con l'attuazione del piano in un periodo di circa 10 anni e ponderato da un coefficiente di riduzione pari ad 1/10 ed 1/5 come sopra meglio specificato), di 4.831 abitanti.