

## **T1-Barbaro (Uccio) Ciatto-IL PIANO COME E PERCHÉ**

Il piano del 1999, specie nella sua stesura originaria - prima degli emendamenti dell'Ufficio e delle varie prese di posizione della Soprintendenza - era tutto impermeato sul recupero del centro storico e, più in generale, del centro urbano; sulla razionalizzazione degli interventi in zona C e sulla individuazione di alcune aree a prescrizione esecutive (schede norma) che, in uno con la previsione di aree da destinare a servizi di quartiere, miravano a riqualificare il tessuto urbano della nostra città.

Due i peccati originali di quel piano:

- a) la deliberata mancata contestualizzazione territoriale;
- b) il rimandare l'intervento nel centro storico, divenuto poi quasi tutto il vecchio centro urbano, ad un piano particolareggiato che non ha mai visto la luce.

Per quanto sopra la verifica dello stato di attuazione del piano appare immediata.

Gli obiettivi che lo strumento urbanistico si era posto non sono stati raggiunti o lo sono stati solo in minima parte. Il centro urbano è rimasto tal qual'era. Anzi, appare peggiorato sia per la maggiore fatiscenza di alcune sue parti, sia - sembrerà strano, ma non lo è affatto - per via di numerosi interventi manutentivi e di ristrutturazione che non sempre sono stati rispettosi delle valenze fisiche e culturali della zona interessata e anche nel caso in cui lo sono state, rappresentano fatti episodici e puntuali dai quali non si potrà comunque prescindere nel tentativo difficile di rigenerare il tessuto urbano del vecchio centro. Le zone a prescrizione esecutiva residue, nella fase di approvazione, non sono state attuate come nel caso della "zona stazione FCE" o lo sono state in minima parte come la zona C. I servizi di quartiere sono stati realizzati seguendo le leggi di finanziamento intervenute e non secondo le priorità stabilite dal piano o le migliori convenienze per lo sviluppo urbano. L'Ufficio del piano che era stato auspicato per seguire le dinamiche del piano stesso, prospettare eventuali correzioni in corsa e fornire una verifica, quasi quotidiana, del suo stato di attuazione è abortito. In questi anni si è assistito alla saturazione delle zone di completamento (zone B), alla saturazione del PEEP, compresa, in parte, la nuova previsione (ex zona C). Quest'ultima, pensata in modo episodico e slegata da qualsivoglia possibile unitaria lettura urbanistica, nacque in tutta fretta nella fase di adozione dello strumento, che oggi ci apprestiamo a revisionare, per fare fronte alla crescente richieste di aree da parte delle cooperative e delle imprese portatrici di finanziamenti pubblici. Con assoluta semplicità occorre prendere atto del fatto che il piano non ha avuto la capacità di ribaltare la logica della speculazione a vantaggio di uno sviluppo armonico e sostenibile della città. La realizzazione dei servizi e degli arredi urbani è stata episodica e frammentaria, mentre le residenze sono state realizzate seguendo la logica dei terreni a minore costo, tra quelli meglio infrastrutturati e, in assenza di un'adeguata politica perequativa e di incentivazione della collaborazione pubblico privato, ha prevalso la logica della speculazione fondiaria. Appare chiaro che la revisione del piano deve muovere proprio dalle carenze dimostrate da quanto precede. Sinteticamente ritengo che il piano deve muoversi secondo una logica perequativa. Tutta la città dovrà essere suddivisa in comparti che devono comprendere aree per residenze, aree di pubblico interesse e servizi, da realizzarsi in modo da 'spalmare' i diritti edificatori su diversi lotti di un medesimo comparto, indipendentemente dalla funzione (a residenza, a verde pubblico ecc.) che ciascun lotto assumerà e dai metri cubi che vi verranno costruiti. Con ciò si otterranno tre importanti risultati: la calmierizzazione del costo delle aree, consentire al Comune di acquisire gratuitamente le aree necessarie per la realizzazione delle dotazioni territoriali, trattare equamente i proprietari delle aree interessate dagli interventi, riconoscendo a ciascuno i medesimi oneri e diritti edificatori. Sul piano del town design i comparti saranno definiti e delimitati attraverso la infrastrutturazione generale, mentre la loro lottizzazione sarà affidata agli esecutori dei singoli comparti che dovranno sottostare alle regole imposte con l'approvazione del piano. Per l'intera area urbana dovrà essere redatta una mappa degli espropri o mappa dei valori, che in uno con le previsioni di cui all'art. 11 della L.R. 71/78 eviti la lievitazione dei prezzi delle aree e degli immobili, nonché lo stallo dei comparti per le beghe interne ai vari proprietari. In tutto il centro

urbano, all'interno dei comparti dovrà trovare posto un'adeguata quota di residenza sociale, che oltre a dare risposte abitative alle categorie meno abbienti produce l'effetto virtuoso di indirizzare nel centro urbano risorse finanziarie altrimenti impensabili.

Il piano dovrà essere organizzato per priorità secondo il modello: PSC, PIANO STRUTTURALE COMUNALE; POC, PIANO OPERATIVO COMUNALE e PUA, PIANI URBANISTICI ATTUATIVI, sostituendo definitivamente i P.P.A., strumenti desueti a mai funzionanti.

Da ultimo l'ente di concerto con gli operatori commerciali, sociali, produttivi e di settore dovrà mettere in campo tutta una serie di incentivi e disincentivi che indirizzino nel momento operativo l'attuazione del piano.

Ci sarebbe tanto ancora da dire e spiegare, ma lo spazio offerto non lo consente, comunque particolare attenzione dovrà porsi, nel disegnare il piano alle dinamiche sovracomunali e tentare la strada di diventare polo cerniera tra la città e la zona ovest della Provincia.