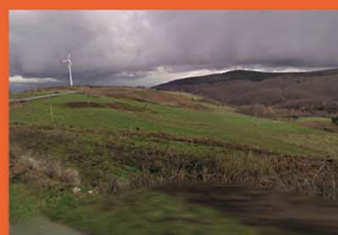




PSA

Ufficio del Piano

**Cortale, Amaroni
Borgia, Caraffa
Girifalco, San Floro, Settingiano**



Documento Definitivo

Tav. A

Relazione: assetto urbanistico generale

2012

Documento Definitivo

RESPONSABILE UFFICIO DEL PIANO

Geom. Vincenzo Conte

PROGETTISTA E RESP PROCEDIMENTO

Arch. Vito Migliazza, Uff. Tecn. Caraffa

DIRETTORE SCIENTIFICO UFFICIO DEL PIANO

Arch. Domenico Santoro

TECNICI COMUNALI

S. Floro: Geom. Procopio Vittorio
Amaroni: Geom. Bongarzone Mario
Girifalco: Geom. Signorelli Rocco
Settingiano: Geom. Lipari Ferdinando
Cortale: Geom. Conte Vincenzo
Caraffa: Arch. Migliazza Vito
Borgia: Geom. Bertucci Ubaldo

CONSULENTI

Normativa: Arch. Canino Walter
Geologia: Geol. Rizzuti Eraldo
Agronomo: Agr. Figliuzzi Massimiliano
Infrastrutture: Ing. Scalise Raffaele
Archeologia e storia: Dott. Mantello Cinzia
Attività economiche Ing. Viola Paolo
Problemi costieri: Arch. Papaleo Roberto

GIOVANI PROFESSIONISTI

Settingiano: Ing. Chiriaco Carla,
Borgia: Ing. Zangari Emiliano,
Caraffa Arch. J. Bubba Emidio,
Cortale Arch. Raimonfo Paolo,
Girifalco Arch. Conaci Domenico,
Amaroni Arch. Papaleo Massimo,
Amaroni, cartografia Web Arch. Scicchitano Paolo,
S. Floro: Geom. Ferro Luca,

INDICE

Il percorso dei Comuni del PSA.....	4
Documenti costitutivi del Documento Preliminare del PSA.....	4
LA COMPONENTE STRUTTURALE (CHI SIAMO).....	6
Conclusioni del quadro conoscitivo : Analisi di SWOT	6
L'interpretazione urbanistica del territorio	9
La nascente nuova città nella Valle del Corace.....	11
La perequazione territoriale e il PTCP	12
Invarianti strutturali	12
LA COMPONENTE STRATEGICA (DOVE ANDIAMO?).....	14
Obiettivi.....	14
Competitività territoriale:	15
Aumento della Qualità della vita:	15
Modernizzare la mobilità.....	16
Strategie.....	16
Continuità e/o discontinuità con la pianificazione vigente.....	16
Conservare e Valorizzare	17
Innovare per sviluppare: Città verde, mobilità, assi attrezzati, catalizzatori.....	17
LE SCELTE DEL PSA (COME CI ARRIVIAMO?).....	20
La costruzione del PSA	21
L'iter di approvazione	21
Lo schema di Piano	22
La partecipazione	23
Il ruolo dei POT Comunali esecutivi.....	26
Passaggio dal PSA ai successivi POT	27
Rinvii tecnici del PSA al POT	27
Il REU	28
Politiche urbanistiche generali	28
Conservazione delle identità territoriali.....	28
I vincoli come elemento di sicurezza	30
Incentivi e premialità per la qualità urbana (max. 30% totale)	31
La Perequazione	31
Bando Interessi diffusi, domande non soddisfatte (0.10 mq/mq con cessione).....	33
I Progetti di rilievo pubblico: la concretezza	34
I centri urbani e i centri storici.....	34
Progetto energia	34
La rete degli itinerari	35
Il progetto della rete di mobilità.....	35
Gli ambiti urbani.....	36
Ambiti urbanizzati	36
Ambiti urbanizzabili di selezione.....	38
Ambiti non urbanizzabili.....	39
Perequazione e Compensazione nel POT – Indici generali	41
Il Dimensionamento	43
Capacità insediativa attuale da PRG vigenti.....	43
Dimensionamento generale del PSA.....	44
La dotazione di attrezzature e spazi collettivi (standard).....	46
Sostenibilità del dimensionamento	46
GESTIONE E ATTUAZIONE (COSA FACCIAMO)	48
Registro Comunale Diritti dei Volumi Edilizi e incentivi.....	48
Il successivo POT Comunale	48
Ufficio del Piano associato	49
Presentazione dei progetti esecutivi (G.I.S.)	49

Il percorso dei Comuni del PSA

La decisione di realizzare un Piano Urbanistico Associato, sia pur inizialmente sotto la spinta esterna della Regione Calabria, è stata rivelatrice, per tutti i Comuni, delle potenzialità di innescare lo sviluppo che da troppo tempo la politica richiedeva, senza trovare la giusta modalità operativa.

Il fattore organizzativo di aver organizzato un Ufficio del Piano progettuale che procedesse alla pianificazione direttamente e senza appalto esterno, ha prodotto una generale consapevolezza delle problematiche afferenti alla pianificazione ed alla gestione del territorio.

Per la prima volta i tecnici comunali si sono trovati dalla parte del pianificatore e non più come gestore e tale dimensione ha arricchito di contenuti e di modalità tutte le azioni realizzate dall'Ufficio del Piano.

Il primo Step, la creazione del Quadro Conoscitivo, è stato il più laborioso e lungo, poiché non vi erano stati su questo territorio studi approfonditi che potessero servire allo scopo. La fase si è chiusa dopo circa dieci mesi di lavoro il 10-luglio 2010 con la pubblicazione di tutte le tavole sul sito internet www.psaacortale.it al fine di far condividere con la collettività sia gli studi specifici e sia le sintesi intercomunali proposte.

Il secondo Step, la creazione dello "Schema di Piano", vede l'esplicitazione degli obiettivi e delle strategie generali da portare in discussione nelle azioni di partecipazione e di concertazione fra gli Enti comunali e sub-comunali.

Il terzo Step la definizione del Documento Preliminare per la convocazione della Conferenza di Pianificazione è la fase in cui gli obiettivi e le strategie che sono state condivise necessitano di essere calate nel territorio attraverso la definizione dell'uso del suolo e di una normativa di riferimento.

Tutto l'iter descritto è stato seguito di pari passo da tutti i Comuni .

Documenti costitutivi del Documento Preliminare del PSA

A - Relazione - Assetto urbanistico generale

B - Quadro Conoscitivo - Sintesi

- Tav. B.1- Relazione generale – Sintesi intercomunale
 - o Allegati:
 - Tav. B.1.2- Relazione : Comune di Amaroni;
 - Tav. B.1.3- Relazione : Comune di Borgia;
 - Tav. B.1.4- Relazione : Comune di Caraffa;
 - Tav. B.1.5- Relazione : Comune di Cortale;
 - Tav. B.1.6- Relazione : Comune di Girifalco;
 - Tav. B.1.7- Relazione : Comune di S. Floro;
 - Tav. B.1.8- Relazione : Comune di Settingiano;
- Tav. B.2 Carta generale dei vincoli e rischi geologici 1: 15.000
- Tav. B.2b Carta generale dei vincoli e rischi geologici 1: 5.000
- Tav. B.3 Carta generale del Quadro Conoscitivo (invarianti strutturali) 1:15.000
- Tav. B.4 Tavole digitali – A/3 Costruzione Quadro Conoscitivo

Allegati Digitali

Q - Tavole digitali per la costruzione Quadro Conoscitivo (solo digitali)

Quadro 1° - Sintesi Riferimento Normativo e di pianificazione

- Tav. Q1.1- Inquadramento Urbanistico 1:50.000
- Tav. Q1.2- Pianificazione Sovraordinata 1:25.000
- Tav. Q1.3- La pianificazione Comunale 1: 10.000 Base CTR e comuni vicini
- Tav. Q1.4- Cartografia di base: CTR e Catastali 1:5.000

Quadro 2° - Sintesi Ambientale

- Tav. Q2.1 - Analisi del patrimonio edilizio 1:5.000
- Tav. Q2.2 - Analisi del patrimonio storico 1:2.000
- Tav. Q2.3 - Valori culturali e ambientali 1:5.000
- Tav. Q2.4 - Analisi Parchi Eolici

Quadro 3° - Sintesi Strutturale Economico e Sociale

- Tav. Q3.1 - Analisi degli standard esistenti e Bando Interessi Diffusi; 1:5.000
- Tav. Q3.2 - Analisi degli standard esistenti + dati 1:2.000

Quadro 4° - Sintesi Strutturale morfologico

- Tav. Q4.1 - analisi delle reti 1:10.000
- Tav. Q4.2 - Carta generale dei vincoli e rischi geologici 1:5.000
- Tav. Q4.3 - Carta generale del Quadro Conoscitivo (invarianti strutturali) 1:10.000

Tavole Digitali per costruzione della VAS - Compatibilità e Coerenza, (solo digitali):

- Tav.E.3_ Raffronto PSC - ex PRG – PTCP, QTR (15.000);
- Tav.E.4_ Raffronto PSC e studio geologico (15.000);

Allegati dei consulenti:

- Q5.1- Analisi agro-podologica, agr, Figliuzzi Massimiliano
- Q5.2- Analisi idro-geologica, geol, Rizzuti Eraldo,
- Q5.3_ Beni culturali, Archeolog, Storia, dott.Cinzia Mantello;
- Q5.4- Le problematiche costiere, arch. Papaleo Roberto;
- Q5.5- Attività economiche, arch. Paolo Viola;
- Q5.6- Infrastrutture, ing. Raffaele Scalise;

Allegati Tecnici comunali: Analisi criticità urbanistiche

- Q6.1- Borgia, Geom. Bertucci Ubaldo;
- Q6.1- Caraffa, arch. Vito Migliazza;
- Q6.1- Amaroni, geom. Borganzone Mario;
- Q6.1- Settingiano, geom. Lipari Ferdinando

C - PSA: obiettivi, strategie, assetti urbanistici

- Tav.C.1- PSA, Schema Assetto Urbanistico Generale, (1:15.000) (base CTR)
- Tav.C.2- Confronto Assetto Urbanistico Generale Comunale e Vincoli (1:10.000)
- Tav. C.3 - PSA, Assetto Urbanistico Generale Comunale 1:5.000) (base catastale + CTR)

D - R.E.U.: regolamento urbanistico ed edilizio

- Tav. D.1 – REU intercomunale, 1° parte – Norme Urbanistiche
- Tav. D.2 - REU intercomunale 2° parte -Norme costruttive

E - VAS:

- Tav. E.2 - Rapporto Ambientale

LA COMPONENTE STRUTTURALE (CHI SIAMO)

Le ricerche condotte per il Quadro Conoscitivo, realizzate in base alle Linee guida della pianificazione regionale, consentono di impostare il Documento del PSA di Cortale, in particolare lo Schema delle scelte pianificatorie, attraverso una riflessione di carattere non episodico, sulle condizioni ambientali, sull'assetto territoriale, sul disegno della rete insediativa, oltre che sulle possibili prospettive di trasformazione e sviluppo del sistema urbano.

Le criticità di assetto derivano essenzialmente dalle ricorrenti difficoltà, da parte della pianificazione urbana, di mettere in rete e di portare ad una ragionevole sintesi unitaria le diverse e complesse componenti di un sistema territoriale investito da programmi di trasformazione strutturale di notevole impegno. Ciò è avvenuto sul versante infrastrutturale – dalle grandi dorsali ferroviarie ed autostradali facenti parte dell'istmo Catanzaro – Lamezia.

Ne sono derivate difficoltà ricorrenti, per le Amministrazioni Comunali, nella difficile ricerca, fino ad oggi non del tutto riuscita, di un'autentica e riconoscibile identità urbana. Un'identità capace di ricomporre in un quadro unitario una serie molteplice di innovazioni e sollecitazioni, non ancora pienamente metabolizzate dalla comunità catanzarese, nel quadro di una esperienza di pianificazione scarsamente in grado di governare, a livello comunale e locale, processi di trasformazione degli assetti di tale complessità.

Le criticità urbane si sono accentuate in ragione dei caratteri peculiari di un prolungato percorso di crescita delle città, scarsamente controllato ed investito in modo ricorrente da processi di abusivismo edilizio, ma anche processi formalmente esatti, ma di analoga qualità dei quartieri abusivi.

In pratica la nascente città dell'Istmo ha portato ad uno scivolamento a valle dei Paesi pedemontani del PSA attraverso delle conurbazioni incontrollate urbanisticamente e tali da produrre una sorta di seconda periferia, estesa e diffusa, in un quadro di crescente inefficienza urbana, di forte consumo di risorse territoriali ed a volte anche di esteso degrado ambientale.

Ne ha fatto le spese, oltre alla qualità della vita urbana, il profilo dell'intero possibile percorso dello sviluppo economico locale, che dopo la stagione delle grandi emigrazioni, poteva sviluppare una sua autonoma componente economica ed invece ha giocato un ruolo subalterno finendo per assumere a volte la funzione di quartieri periferici dormitorio della grande città capoluogo, Catanzaro.

Conclusioni del quadro conoscitivo : Analisi di SWOT

Le conclusioni del Quadro Conoscitivo, effettuate attraverso la SWOT analysis, mutuata dagli studi economici, con cui si è di chiarire, anche ai non addetti ai lavori, le qualità e le opportunità del territorio su cui stiamo operando.

- **Punti di forza:** sono gli elementi del territorio che rappresentano le qualità indiscusse su cui fare leva per lo sviluppo.
- **Punti di debolezza:** sono gli elementi del territorio di criticità che occorre conoscere a fondo per superarli.
- **Opportunità:** solo le condizioni esterne che sono utili a raggiungere l'obiettivo.
- **Minacce e rischi:** sono gli elementi che possono recare danni;

S trengths Punti di Forza	W eaknesses Punti Deboli
O pportunities Opportunità	T hreats Minacce

• PUNTI DI FORZA:

Location: la posizione geografica dei Comuni del PSA, direttamente a ridosso della SS.280 nella valle del Corace, li porta ad essere coinvolti nello sviluppo previsto attorno al Capoluogo della Regione con una morfologia del territorio adatta a più funzioni.

Archeologia: il Parco Archeologico di Scolacium con i suoi numerosi reperti archeologici e le sue imponenti vestigia e l'annesso museo. L'ingresso al Parco si trova lungo la S.P. 172 all'intersezione con la S.S. 106 Jonica, posizione tra l'altro estremamente favorevole all'accoglimento del flusso turistico.

Centri Storici: tutti i Comuni del PSA hanno una forte presenza storica con strutture edilizie e degli impianti urbanistici rilevanti.

Ambiente:

SIC, sito naturalistico di importanza comunitaria, l'Oasi di Scolacium (SIC IT9330098). Il sito si trova nella zona marina a cavallo tra i comuni di Borgia e Squillace e di estende per 74 ha. La fascia marina, quella non interessata dal SIC, pur interessata da una forte antropizzazione, ha anch'essa una caratterizzazione di qualità con una pineta ed altre caratteristiche che possono essere una forte base per il settore turistico.

SIN: sito naturalistico di importanza Nazionale, SIN "Torrente Pesipe (IT 9300195), – 212 ha. Il sito si trova nella zona montana a cavallo tra i comuni di Cortale e Girifalco.

La Montagna: il sistema montagna è una risorsa essenziale;

Il Mare: la fascia marina, pur con la presenza di uno sfruttamento intensivo, rappresenta ancora un territorio di qualità.

L'ambiente agricolo: si notano segni di ripresa del settore agricolo che possono sostenere lo sviluppo.

PSA: l'essersi uniti per realizzare la propria pianificazione urbanistica fa assumere un ruolo propositivo ai Comuni stessi impensabile nell'opzione individuale.

Paesaggio: in tutto il territorio del PSA vi sono luoghi, in riferimento alle tipologie di paesaggio individuate, estremamente importanti che possono essere motori di sviluppo.

Le terre Arbëreshë: il Comune di Caraffa mantiene le tradizioni ed alcuni costumi della cultura Albanese.

• PUNTI DI DEBOLEZZA:

Pianificazione Vigente: la maggior parte della pianificazione vigente rappresentano il classico piano urbanistico le cui strategie sono riposte tutte nella espansione abnorme del consumo di suolo previsto (media 865,40 mq/ab); mentre, per fortuna, nella realtà il suolo consumato è molto meno, media 231,75 mq/ab.

Nonostante una normativa abbastanza puntuale, con particolarismi virtuosi che prevedevano anche la perequazione, i Piani vigenti non sono riusciti a risolvere le problematiche urbanistiche emergenti. Due Comuni, Caraffa e Amaroni, sono addirittura forniti di PdF per i quali urge la definizione immediata del presente PSA.

La pianificazione di dettaglio, pur presente in molti comuni in modo esteso, non sembra essere qualitativamente adatta a sostenere le strategie e gli obiettivi del PRG.

Le attività produttive e commerciali e turistiche: assenza di aree vocate alla produttività e infrastrutturazione turistica limitata.

Mobilità: l'inefficienza delle strutture viarie porta a far considerare, dalla collettività, i Paesi del PSA come entità diverse ed autonome che perseguono attualmente l'unico obiettivo di raggiungere velocemente, su gomma e con mezzo privato, il Capoluogo Catanzaro, tralasciando la mobilità interna.

Insicurezza sociale: l'aggressione mafiosa ai settori economici può bloccare ogni iniziativa sul nascere.

Spopolamento e frammentazione settori agricoli: l'abbandono dei settori agricoli produce sia l'abbandono stesso del territorio e sia la mancata manutenzione che provoca l'ingigantimento dei fenomeni meteorologici. Dall'altra parte l'eccessiva frammentazione proprietaria, dato acclamato, produce l'esiguità del reddito derivante dai settori agricoli stessi.

• OPPORTUNITÀ:

Mobilità:

nuova ss.106, l'attuale esecuzione del nuovo tracciato della strada più difficile della Calabria dispone delle grandi opportunità poiché uno svincolo della strada si posiziona all'interno del territorio di Borgia.

La nuova città della valle del Corace: nel polo di Germaneto si stanno concentrando funzioni di tipo direzionali e terziarie a scala elevata con una conseguente rilevante presenza di utenti, circa 35.000 unità. Si annoverano: Università, Policlinico universitario e polo oncologico, Cittadella regionale, Nuovo Ospedale di Catanzaro, Mercato agroalimentare; Protezione Civile Regionale; Struttura espositiva regionale; Insediamenti direzionali e produttivi; Infrastruttura ferroviaria; Infrastruttura stradale.

Nuova provinciale Squillace-Maida: La parte "alta" del territorio del PSA è caratterizzata dalla nuova strada "Girifalco –Maida" che collega l'area di Girifalco con la SS 280 in prossimità dei nuovi centri commerciali presenti nel territorio di Feroletto e Maida.

Pianificazione Regionale: la contemporaneità di elaborazione del PSA con gli strumenti regionali del PTCp e del QTR permetterà una maggiore qualità degli strumenti stessi con una concertazione più efficace per raggiungere gli obiettivi.

POR Calabria: possibilità di realizzare investimenti straordinari su alcuni assi come mobilità, competitività delle imprese, sistemi produttivi, potenziamenti attrattori beni culturali e ambientali, aumento qualità della vita e servizi essenziali.

• MINACCE E RISCHI:

Ambiente: la cultura della coesistenza tra valori ambientali e sviluppo edilizio può portare alla distruzione o la minimizzazione dei valori ambientali stessi, attornati da edifici sorti per massimizzare proprio i beni ambientali.

Parchi eolici: una maggiore estensione di consumo di suolo occupato da parchi eolici potrebbe compromettere altre funzioni economiche essenziali.

Insicurezza sociale: L'attacco della criminalità mafiosa affievolisce il sistema liberistico del mercato su cui è fondata la società economica italiana e Calabrese. La mancata competitività si riflette negativamente in tutti i settori economici facendo emergere solo quelli a forte assistenza pubblica.

La nuova città della valle del Corace: la presenza ormai conclamata della nuova città può portare o a far aumentare l'effetto sproll residenziale verso il quartieri bassi di Roccelletta, Vallo e la zona mare determinando la presenza dei soli quartieri dormitori periferia della grande città.

Vulnerabilità sismica: le analisi mostrano che vi è una buona parte di edifici che sotto l'effetto di un grande terremoto dimostrerebbero la loro fragilità

Vulnerabilità geologica: tutto il territorio del PSA ha più volte conosciuto devastazioni da alluvione ed altri cataclismi naturali, vedi elenco nella relazione geologica, e il perseguire i processi della cultura del controllo dei fenomeni attraverso la cementificazione potrebbe portare a sconvolgimenti ancora più grandi.

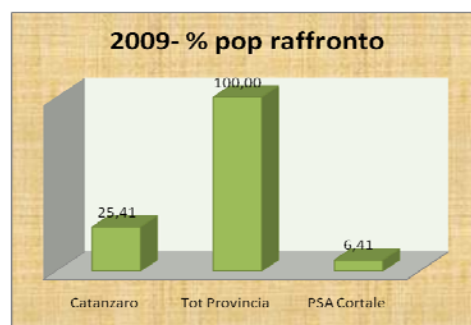
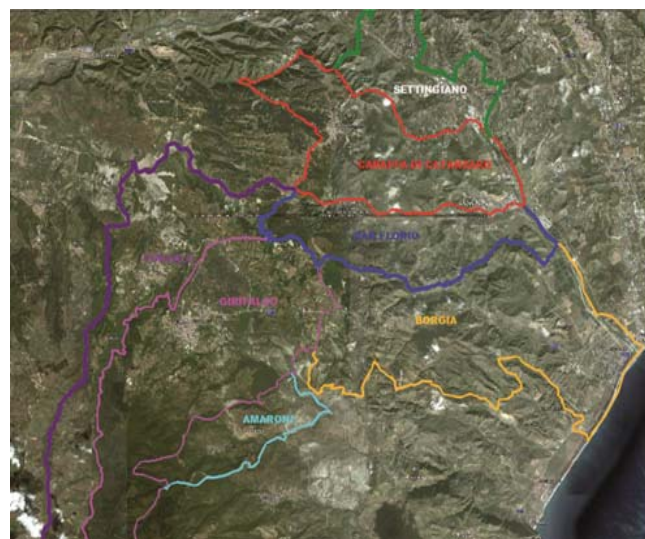
L'interpretazione urbanistica del territorio

Il territorio del PSA di Cortale, con i suoi 181.22 kmq, rappresenta il 7.58 % del territorio della Provincia di Catanzaro e copre una superficie maggiore della consistenza singola sia del capoluogo Catanzaro (111.34 kmq) e sia di Lamezia (160,24 kmq). Pertanto possiamo considerarlo, nella sua interezza, una conurbazione di rango superiore.

Tavola: Superficie territoriale (Kmq) - Catanzaro (dettaglio comunale) - Censimento 2001.

COMUNI	Superficie territoriale (Kmq)	% Sup su PSA
Amaroni	9,7	5,35
Borgia	42	23,18
Caraffa	24,7	13,63
Cortale	29,29	16,16
Girifalco	43,08	23,77
San Floro	18,16	10,02
Settingiano	14,29	7,89
Tot PSA Cortale	181,22	7,58
Lamezia Terme	160,24	6,70
Catanzaro	111,34	4,66
Totale Provincia	2391,35	

su Prov



L'area del PSA è quella di gravitazione della fascia peri-urbana del capoluogo catanzarese. Una prima area di influenza e di gravitazione di Catanzaro interessa i centri posti lungo la valle del Corace (Borgia, Caraffa, San Floro, SETtingiano), mentre un'altra area è rappresentata dai centri medio collinari lungo la provinciale Squillace-Maida (Amaroni, Girifalco, Cortale).

Risaltano immediatamente le grandi potenzialità legate alla localizzazione geografica e le funzioni di livello superiore esistenti e che devono coniugarsi con un assetto del territorio che metta ordine ad una condizione attuale di

urbanizzazione diffusa senza qualità, che ha comportato uno spaventoso consumo di territorio, che rischia di perpetrarsi ulteriormente in assenza di un disegno urbano strategico alla grande scala.

Accanto a queste potenzialità occorre mettere in risalto anche i grandi pericoli che tutta l'area del PSA possa divenire esclusivamente il grande serbatoio residenziale del capoluogo e pertanto occorre mettere in campo strategie che possono allontanare tale prospettiva.

L'interpretazione ambientale

I Comuni del PSA fanno parte della fascia finale dell'Istmo catanzarese¹, che dalla piana di Lamezia finisce sulla pianura di Squillace.

Il sistema è contornato a **nord** dal complesso montagnoso silano e a **sud** dalle dorsali delle pre-Serre. Le due pianure alluvionali quaternarie, arrivando quasi a congiungersi sembrano interrompere l'Appennino, e in realtà segnano il passaggio dalle formazioni cristalline silane a quelle granitiche delle Serre. Nelle zone collinari interne vi sono boschi costituiti prevalentemente da castagni, querce caducifoglie, lecci, pini intervallati da macchia mediterranea e sono presenti piccole tessere di rimboschimenti a pino marittimo ed eucalipto intervallate da macchia mediterranea, praterie e pascoli permanenti.

L'area in oggetto può essere considerata un'area di gravitazione del catanzarese che interessa i centri posti sui rilievi collinari lungo la valle del Corace a monte del centro urbano in direzione della pre Sila; tale area include alcuni comuni di piccole dimensioni: Tiriolo, il più popoloso ed attrezzato, è dotato di un discreto livello di servizi a carattere urbano. Questo territorio assume una rilevanza strategica fondamentale in previsione di processo di sviluppo regionale lungo la direttrice Catanzaro – Lamezia.

Ad **est** vi è il sistema urbano di Catanzaro che si presenta come un sistema urbano territoriale policentrico con un nucleo storico originario collocato lungo il crinale di un colle. Con la localizzazione degli uffici regionali nell'area di Santa Maria, è iniziato negli '70 un intenso processo di urbanizzazione diffusa che ha riguardato tutta l'area valliva compresa fra il centro storico e Catanzaro lido, nonché la zona di Germaneto; quest'ultima, grazie alla presenza di servizi di livello superiore, quali: il Campus dell'Università della Magna Grecia, la sede regionale della Protezione civile, il Centro agroalimentare e alla realizzanda sede della Regione Calabria, si candida ormai a diventare il nuovo Polo direzionale a scala regionale. Grandi potenzialità, inoltre, si concentrano nella valle del Corace, lungo la direttrice di collegamento verso Lamezia Terme, nodo infrastrutturale (aeroporto, stazione ferroviaria, autostrada A3) di Catanzaro, vista la posizione decentrata di quest'ultima.

Ad **Ovest** vi è il sistema urbano di Lamezia Terme. L'area bonificata nel preguerra è interessata dalla presenza delle terme di Caronte e da una serie di servizi di livello regionale di eccellenza, aeroporto – stazione ferroviaria, polo industriale molto ampio, sistema agricolo con una DOC.

La rete infrastrutturale a servizio della mobilità attuale, nel territorio dell'istmo Lamezia Terme – Catanzaro, comprende una serie di assi stradali di valenza regionale e sovraregionale (rete stradale primaria) ed alcune linee ferroviarie nazionali e regionali. Di estrema importanza è la presenza, nel territorio, dell'aeroporto internazionale di Lamezia Terme, principale scalo aeroportuale calabrese.

La rete stradale primaria, di esclusiva competenza dell'ANAS, risulta costituita da tre direttrici longitudinali:

- autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria, - SS 106 Ionica, -SS 18 Tirrena Inferiore), su queste direttrici si innesta l'asse trasversale, la SS 280 dei due Mari, funzionale all'interconnessione tra le direttrici stradali longitudinali del versante tirrenico (A3, SS 18) e l'asse longitudinale ionico (SS 106).
- In costruzione vi è d annoverare provinciale la Squillace-Maida, che rappresenta un By-pass della ss.280 e che interessa tutti i Comuni proprio dell'area del PSA di Cortale.

La rete ferroviaria che interessa il territorio dell'istmo Lamezia Terme-Catanzaro risulta costituita da tre linee nazionali delle Ferrovie dello Stato (gestite dalla società R.F.I., Rete Ferroviaria Italiana) e da una linea regionale gestita dalle Ferrovie della Calabria (F.C.), in particolare, comprende:

- la tratta della direttrice tirrenica R.F.I. Roma-Napoli-Reggio Calabria a monte ed a valle della stazione ferroviaria di Lamezia Terme Centrale in località S.Eufemia (elettrificata ed a doppio binario);
- la tratta della direttrice ionica R.F.I. Taranto-Metaponto-Reggio Calabria a monte ed a valle della stazione ferroviaria di Catanzaro Lido (non elettrificata ed a singolo binario);

l'intero sviluppo della linea trasversale R.F.I. Lamezia Terme-Catanzaro Lido, che consente il collegamento della direttrice ferroviaria tirrenica con quella ionica (linea non elettrificata ed a singolo binario); la tratta catanzarese della linea F.C. Catanzaro Lido-Cosenza (non elettrificata, a semplice binario ed a scartamento ridotto).

¹ QTR Dossier, laboratorio di progetto *città'-territorio dei due mari*, Responsabile;

La nascente nuova città nella Valle del Corace

Si tratta della parte della valle del fiume Corace che la Provincia, la Regione ed il Comune di Catanzaro hanno di fatto initializzato. In particolare la città di Catanzaro, nell'area limitrofa al PSA di Cortale, ha proposto linee strategiche di sviluppo con la previsione del polo di Germaneto dove saranno concentrate, già esistenti e/ o previste, funzioni di tipo direzionali e terziarie a scala elevata con una conseguente rilevante presenza di utenti, circa 35.000 unità.

- Università, Policlinico universitario e polo oncologico (568 posti letto e 670 unità lavorative) con un target di popolazione studentesca di 23.500 oltre al personale docente e tecnico per un totale di 696. Un Master Plan è stato presentato per l'ampliamento dell'area di intervento. Accanto al Polo vi saranno altre attività a carattere speciale: Bioparco ed intrattenimento tecnologico, biomedicali, informatica, nanotecnologie, attrezzature sportive. Funzioni ricettive, residenze universitarie per 800 posti letto con alberghi ristoranti mense. Funzioni socio ricreative e formative come musei e spazi espositivi, teatro, cinema asili nido e scuola materna. Funzioni commerciali, funzioni di servizio.
- Cittadella regionale: previsione di 2.000 unità lavorative ed utenza giornaliera provenienti dall'intera Regione.
- Nuovo Ospedale di Catanzaro: per 800 posti letto e 2.200 unità lavorative, oltre ai visitatori;
- Mercato agroalimentare;
- Protezione Civile Regionale;
- Struttura espositiva regionale;
- Insediamenti direzionali e produttivi;
- Infrastruttura ferroviaria: collegamento metropolitano stazione ferroviaria – città di Catanzaro
- Infrastruttura stradale: nuovo asse a quattro corsie sul fondo valle del Corace

Altri Progetti e Programmi in corso nell'Istmo catanzarese²

I principali interventi che interessano l'area in esame sono costituiti, essenzialmente, dalle previsioni del POR FERS e del PAR FAS per il periodo di programmazione 2007 – 2013.

In particolare, l'Asse VI – Reti e Collegamenti per la Mobilità – del POR FESR prevede sull'area i seguenti interventi:

- potenziamento della Trasversale Ferroviaria Catanzaro Lido - Lamezia Terme con riqualificazione della linea Settingiano – Lamezia Terme mediante rettifiche parziali di tracciato ed elettrificazione;
- realizzazione del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale;
- realizzazione di un autoporto nell'area ex SIR di Lamezia Terme, inteso come piattaforma logistica complementare all'area industriale, opportunamente raccordata all'autostrada A3 mediante un nuovo svincolo.
- Il POR, inoltre, prevede sull'area la realizzazione dei Grandi Progetti, che sono:
- nuova Aerostazione di Lamezia Terme. Si prevede la realizzazione della nuova aerostazione e delle infrastrutture strettamente connesse;
- collegamento ferroviario a servizio dell'Aeroporto di Lamezia Terme. Il Grande Progetto permette il collegamento di un Nodo della Rete SNIT (l'Aeroporto di Lamezia Terme) alla Linea Ferroviaria Tirrenica (Corridoio 1). Inoltre il collegamento, attraverso l'integrazione con la Linea Ferroviaria Trasversale Lamezia Terme – Catanzaro Lido consentirà il collegamento con la Città di Catanzaro e la Linea Ferroviaria Ionica.

La strategia regionale di potenziamento delle comunicazioni nell'area è ribadita specificatamente anche nel PAR - FAS 2007-2013.

PTCP CZ:

La previsione di queste funzioni spinge il PTCP di CZ a dichiarare quanto segue³: *l'inserimento di questo polo è nell'alveo fluviale del Corace, il polo, oltre ad avere una forte attrazione, spingerà i Comuni limitrofi ad assorbire una parte della popolazione che vi lavora, con la nuova variante della ss.106 c'è il rischio che ci sia un'ulteriore svuotamento di abitanti di Catanzaro. È auspicabile, pertanto, una revisione progettuale di tutta l'area investendo i Comuni limitrofi nel processo pianificatorio.*

² QTR Dossier, LABORATORIO DI PROGETTO CITTA'-TERRITORIO DEI DUE MARI, Responsabile;

³ Dal PTCP di CZ

La perequazione territoriale e il PTCP

Il PSA accoglie con soddisfazione che il PTCP di CZ sposa la tesi della necessità della Perequazione Territoriale che per brevità si riporta succintamente di seguito:

Comuni associandosi⁴ potranno ipotizzare compensazioni (perequazione territoriale), individuando standard e attrezzature territoriali in aree più ampie della dimensione comunale e riuscendo, con la perequazione appunto, a ripartire gli standard su un territorio vasto, mirando alla funzionalità e alla qualità (più difficilmente raggiungibile frazionando le attrezzature in ogni singola limitata dimensione comunale)....

... Le intese tra i Comuni e/o Enti potranno prevedere la concretizzazione del principio della perequazione territoriale attraverso la costituzione di un fondo di compensazione (Linee Guida art. 4.2.2) finanziato dagli enti locali con risorse proprie o con quote dei proventi degli oneri di urbanizzazione e delle entrate fiscali conseguenti la realizzazione degli interventi concordati nell'ambito di accordi territoriali.

Il sistema della perequazione territoriale è certamente uno strumento strategico positivo da sperimentare e incentivare, anche se ancora privo di una strutturata normativa ...

... La Provincia potrà promuovere la costituzione di un fondo di perequazione, gestito con un accordo stabilito dalla conferenza dei Sindaci, per cui una parte percentuale degli oneri di urbanizzazione contribuisca ad alimentare in maniera costante e continuativa lo specifico fondo. La Provincia potrà contribuire con una propria quota ...

In tale ottica, il PSA ritiene che occorra riempire di contenuti il concetto di Perequazione Territoriale proprio perché di Comuni dello stesso PSA fino ad ora hanno assistito inermi alle scelte localizzative, che le Amministrazioni susseguitesi alla guida del Capoluogo hanno effettuato, sopportando le inefficienze esistenti.

Occorre che anche i comuni del presente PSA possano partecipare alla costruzione concertata della nuova città attraverso una serie di localizzazioni che possano portare alla perequazione delle occasioni di sviluppo.

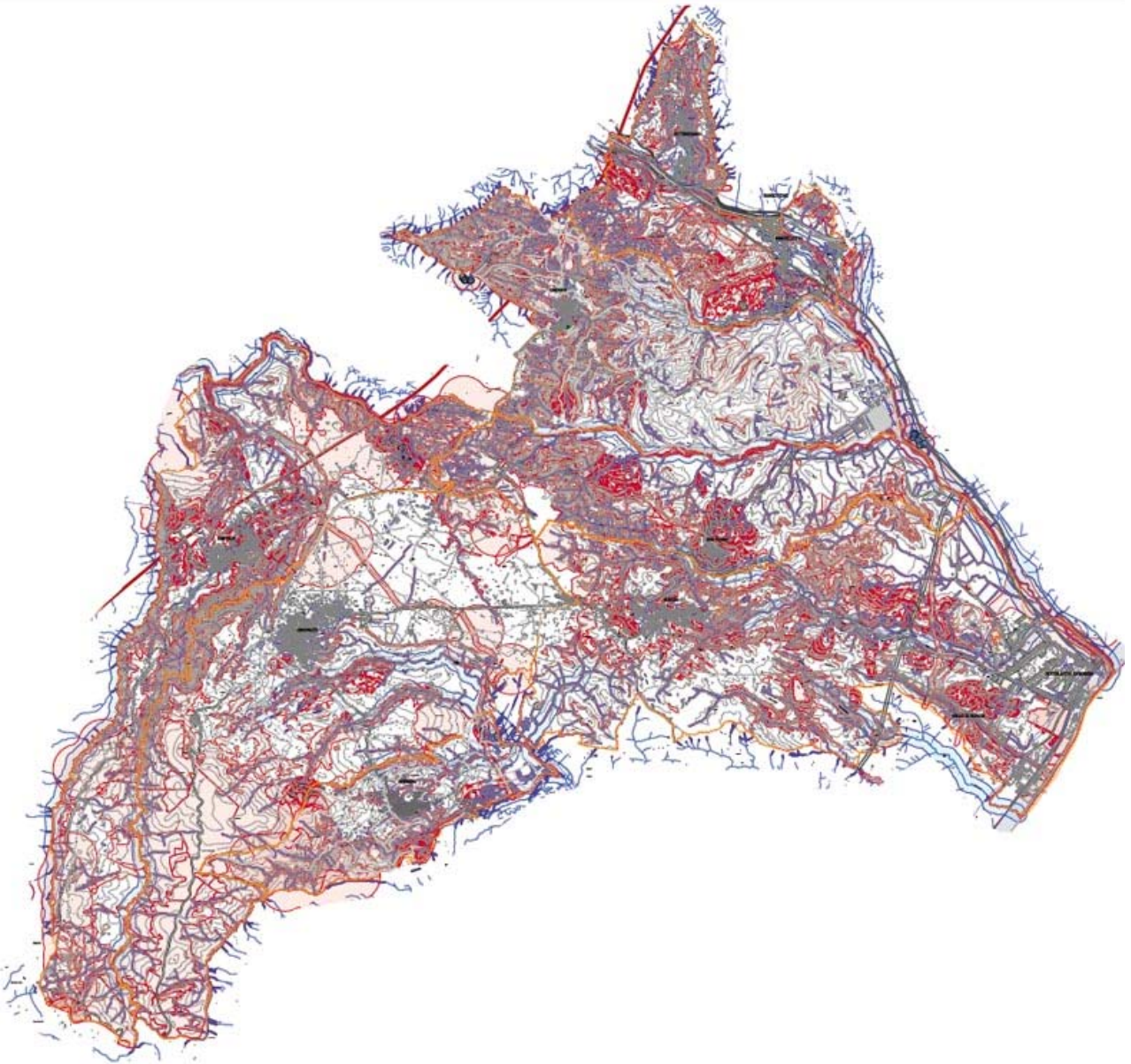
In particolare questo PSA propone una serie di obiettivi e di strategie realizzative che se attuate possono essere intese come Perequazione Territoriale.

Invarianti strutturali

Il territorio non urbanizzabile

Le invarianti strutturali costituiscono elementi del territorio da sottoporre a conservazione poiché esse esprimono l'identità territoriale e garantiscono lo sviluppo sostenibile. Esse sono state individuate dal Quadro Conoscitivo e costruiscono ad individuare l'ambito territoriale non urbanizzabile previsto dalla legge reg. 19/02 e dalle Linee Guida susseguenti.

⁴ Estratto dal PTCP di CZ Relazione pag. 257;



Tav. B4.3: Invarianti Strutturali

Il Territorio Urbanizzato

L'aver definito le invarianti strutturali significa individuare di convesso anche gli ambiti di territorio che già hanno avuto un processo di urbanizzazione più o meno definito. In tali ambiti si sono inseriti ciò che con il vecchio PRG si chiamavano le zone B e le tutte quelle aree denominate C, ma che il processo di urbanizzazione è già stato iniziato.

Il Territorio urbanizzabile

Avendo definito le prime due categorie, per come definite dalle Linee Guida regionali, scaturisce con estrema naturalità l'ambito territoriale che dovremmo considerare urbanizzabile, ovvero non edificabile, ma su cui la Conferenza di Pianificazione dovrà esprimersi.

LA COMPONENTE STRATEGICA (DOVE ANDIAMO?)

"Dove vogliamo andare", è questa la risposta che il quadro strutturale deve dare. La risposta sarà necessariamente contenuta in uno scenario di progetto auspicabile che avrà al suo interno individuato alcuni obiettivi generali ed alcuni obiettivi specifici dei singoli sistemi, ambientale, insediativo, ecc.

Nella sostanza si tratta di individuare le invarianti del territorio ovvero quelle parti di territorio che formano la struttura senza la quale l'organismo collapserebbe come, ad esempio, un corpo umano senza la colonna vertebrale.

Per fare un esempio territoriale ci si potrà riferire a tutte quelle parti urbane ed agricole, quali una montagna, un edificio o una piazza senza la quale quel territorio non si potrebbe riconoscere. Si pensi se nel Piano Strutturale, ad esempio di Firenze, la piazza principale quella del Municipio, non fosse riconosciuta come valore invariante e potrebbe essere edificata. In questo caso la cittadinanza, oltre a non avere uno spazio collettivo, non avrebbe il luogo di riconoscimento culturale e storico ormai acquisito come valore altissimo perciò da non variare e quindi da conservare.

Le Linee Guida indicano la metodologia per la creazione di tali valori secondo i diversi sistemi:

- **Sistema ambientale:** La rete ecologica del POR, misura 1.10 realizzata attraverso le aree centrali, le zone cuscinetto, i corridoi e i nodi
- **Sistema insediativo:** l'espansione delle città, i centri piccoli e medi, i centri storici, la città moderna e contemporanea, le nuove centralità.
- **Sistema di relazione:** viabilità stradale e ferroviaria, portuale ed aeroportuale, centri di scambio intermodale, le vie dell'energia e le reti di comunicazione.

Viene spontaneo sostenere che tali valori, nella maggior parte dei casi, non possono essere imposti per legge nazionale o sub-comunale, vedi vincoli storici, ma devono essere acquisiti dalla collettività comunale in modo partecipato. Questa partecipazione, nella regione a più alto tasso di abusivismo edilizio, potrà produrre una mentalità collettiva di conservazione di alcuni valori territoriali molto più estesa della situazione attuale.

Obiettivi

Il percorso del PSA è iniziato con un Documento Programmatico del maggio 2008, ove la politica ha assegnato i primi obiettivi generali da perseguire che si possono sintetizzare come segue:

- **Riqualificare** : Centri antichi esistenti, i sistemi di mobilità,
- **Innalzare la qualità della vita:** allocazione dei servizi e reti energetiche, ambientali, telematiche di natura pubblica e privata di interesse collettivo. Aumentare la sicurezza del territorio. Favorire il risparmio delle risorse naturali, la qualità edilizia degli insediamenti e il loro impatto sul territorio. Sostenibilità territoriale, ambientale e sociale. Qualità degli insediamenti residenziali
- **Riconoscibilità e identità:** tutelare, valorizzare, "tipicizzare" il paesaggio. Le risorse agricole tipiche e le vocazioni produttive.
- **Competitività e Coesione:** promuovere, valorizzare, innovare le vocazioni produttive, la qualità dei servizi, governare la relazione tra il territorio e le riorganizzazioni del sistema dei servizi. Eliminazione strozzature e insufficienze infrastrutturali e qualità delle infrastrutture

A seguito della formazione del Quadro Conoscitivo e delle innumerevoli riunioni dell'Ufficio del Piano questo Documento Preliminare può individuare i seguenti obiettivi:

Competitività territoriale:

Occorre concepire un processo di piano mirato anche sulle dinamiche del mercato della produzione insediativa e dei servizi, per ricondurre entro una griglia ragionata di riassetto dell'impianto urbano le propensioni di una domanda sociale e di uno sviluppo economico locale – esteso dalla dimensione comunale all'area vasta, ed anche fino all'intero quadro regionale – che, dagli anni 60 in avanti, è stato limitato ed appiattito entro logiche confuse e dispersive dell'abusivismo edilizio, oltre che di un impianto urbano ed un sistema di governo dei suoli largamente inadeguati.

L'impegno della formazione del Piano Strutturale si trova quindi ad operare nella fase di avvio di un nuovo ciclo economico, meno dinamico, più selettivo ed anche necessariamente più qualificato, nella ricerca di una marcata ed unitaria identità urbana, e nella necessità di procedere a politiche gradualistiche di riconversione del sistema insediativo, capaci di puntare ad un impianto urbano articolato nelle sue componenti storiche, ma anche ben integrato ed aperto.

Innescare elementi di sviluppo economico

In pratica si tratterebbe di mettere in piedi tutta una serie di azioni locali che, partendo dalle risorse economiche – culturali e dalle singole personalità locali, possano innescare quella competizione in alcune nicchie di sviluppo predefinite.

Identità e riconoscibilità come elementi di competizione

L'obiettivo è di attivare tutti quei processi economici e normativi che possono alimentare e sostenere i tratti identitari del territorio, come la salvaguardia del Paesaggio urbano ed agricolo e la conservazione dei centri storici. Allo stesso modo questo PSA si pone l'obiettivo di conservare l'identità delle popolazioni, la loro storia ed i loro valori.

Aumento della Qualità della vita:

Sostenibilità

Lo Sviluppo sostenibile è uno sviluppo che soddisfa i bisogni del presente senza compromettere la possibilità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni.

Questo è il criterio che questo PSA tende ad osservare in tutte le sue scelte di Pianificazione. Questo sforzo richiede l'applicazione di un insieme di politiche che rallentino i danni ambientali e migliorino la tutela dell'ecosistema. Allo stesso modo il PSA si pone l'obiettivo di controllare per ogni scelta impostata anche la sostenibilità economica sia pubblica che privata.

La sfida presenta due aspetti: l'attenzione alla scarsità di risorse naturali per le popolazioni più povere e la cessazione del danno ambientale provocato dall'elevato consumo dei ricchi.

Le premesse per una radicale svolta in questa direzione ci sono, ma non vengono perseguite con decisione dall'insieme dei governi locali, pertanto questo PSA persegue una linea di condotta che esplicita sempre ciò che riesce a realizzare nel breve periodo e ciò che invece si rinvia ad altri tempi.

In particolare si decide di valutare ogni intervento previsto anche per la sua sostenibilità economica attraverso un peso ed un giudizio di effettiva capacità del settore pubblico di realizzare gli interventi previsti.

Riqualificare e rivitalizzare

Il quadro conoscitivo ha messo in luce diversi elementi di degrado e di abbandono. In particolare nei Centri Storici dei Comuni del PSA vi sono ambiti dove occorre mettere in campo un serio processo di riqualificazione, ma soprattutto un'idea di rivitalizzazione economica.

Anche il degrado da abusivismo colpisce questi territori e per il quale questo PSA si prefigge normativamente di mettere in campo una serie di regole e di incentivi che scoraggino la perpetuazione della pratica illegale e dall'altra parte incoraggi la riqualificazione degli ambiti e degli edifici.

Arrestare il processo di spopolamento delle aree interne

Questo PSA si pone l'obiettivo di porre l'aumento della qualità come elemento strategico governando i traboccamenti insediativi individuando dei target specifici come i giovani e la popolazione in uscita dal capoluogo.

La Manutenzione del territorio

L'obiettivo è quello di creare un sistema di gestione del territorio che sia proteso sì all'innovazione, ma soprattutto alla manutenzione dei valori di antropizzazione e naturalistici che sono in atto.

⁵ definizione dal Rapporto_Brundtland. ONU 1987;

Modernizzare la mobilità

Si tratta di mettere in rete il sistema delle grandi infrastrutture che si stanno creando intorno al territorio del PSA, integrandolo ad un impianto urbano di scala intermedia, su cui "appoggiare" una serie selettiva di trasformazioni strutturali, operando nella difficile ma essenziale prospettiva di procedere verso un nuovo scenario delle città.

In questi anni in questi territori comunali sono emerse con maggior evidenza le condizioni di centralità e di accessibilità insieme ad un possibile ruolo strategico nell'area dell'Istmo nell'intero sistema calabrese, e sono andate evidenziandosi talune essenziali opportunità e propensioni verso la dimensione di una "città territorio" dell'Istmo dei Due Mari, imperniata su un ruolo riconosciuto di "città regionale" di Lamezia, a ponente, e sulle funzioni di Catanzaro, capoluogo della Calabria, a levante.

Non si tratta più dunque solo di puntare ad una maggiore unità delle diverse componenti insediative del territorio comunale, ma anche di ricercare attraverso la pianificazione strutturale, e pur con tutto il realismo necessario, una maggiore integrazione ed una più chiara apertura dell'intero sistema verso una dimensione territoriale più ampia.

Strategie

Continuità e/o discontinuità con la pianificazione vigente

L'urbanistica Premiale

In pratica, con l'urbanistica premiale, il comune scambia i vantaggi quantificabili che ottiene dal privato con i vantaggi che concede. Se all'interno di queste reciproche convenienze la quantificazione dei vantaggi è preconosciuta siamo nell'urbanistica "premiale", che differisce dall'urbanistica contrattata, dove lo scambio delle convenienze non è parametrato in precedenza.

Attualmente possiamo annoverare motivazioni premiali per:

- la qualità edilizia e per la rottamazione;
- la perequazione;
- Il risparmio energetico e la certificazione energetica;
- la bioarchitettura e certificazione dei prodotti;

La tipologia dei premi è imperniata sostanzialmente sui due elementi costituiti dal fattore economico e quello volumetrico, per cui si registrano usualmente i seguenti primi:

- Volumetrici o aumenti superficie coperta;
- Perequativi e compensativi;
- Sconti oneri sui permessi di costruzione, ove possibile;
- Contributi economici;
- Sconti fiscali e/o tributari;

In questo quadro si assiste oggi alla presenza di una moltitudine di possibilità di "premi" tutti adattati alla situazione locale per avere i maggiori effetti.

La perequazione

L'esigenza del settore pubblico ad avere a disposizione alcuni territori per adibirli ad usi pubblici è qui soddisfatta attraverso l'istituto della Perequazione previsto dalla legge reg. 19/02.

Occorre subito avvertire che la fase del Piano perequato, a cui pensa questo PSA, non deve essere scambiata con la fase della contrattazione urbanistica. Il modello perequativo costituisce un modello certo per l'Amministrazione, in

quanto tutti gli elementi, le regole, per la definizione del rapporto pubblico-privato sono già contenuti all'interno del Piano e non fanno parte di un contratto esterno o successivo.

In questo quadro la quantità di edificazione delle aree di trasformazione urbana assegnata alle proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti territoriali oggetto di trasformazione urbana sarà composta come segue:

Diritti edificatori

- Indice territoriale di base (plafond mc);
- Indice spettante al Comune;
- bonus per attuazione perequazione (max 1%);

REU- Regolamento Edilizio ed Urbanistico

Attraverso il REU si vuole riportare ad un'unitarietà le ex Norme Tecniche ed il Regolamento edilizio dei vari Comuni che nati in un periodo e per leggi differenti, a volte costituivano elementi fra loro anche di contrapposizione.

Conservare e Valorizzare

Progetto centri storici e beni culturali

"Riqualificare il centro storico": questo è in sintesi l'obiettivo fondamentale del progetto. Per la sua effettiva realizzazione del progetto, si chiederà partecipazione attiva di tutti i soggetti che "vivono" i centri storici (operatori economici, enti e cittadini). Tale partecipazione, dei soggetti pubblici e privati, sarà concretizzata attraverso la sottoscrizione di un Patto per la valorizzazione e lo sviluppo del centro storico e dei beni culturali.

Il Patto individuerà le misure per incidere sul profilo qualitativo dei contesti urbani, con l'obiettivo di favorire uno sviluppo armonico delle aree dei centri storici e delle zone con esso interagenti. Gli aspetti sui quali si andrà ad incidere sono relativi all'assetto urbano, alla residenzialità e alla sicurezza sociale, alle dinamiche della mobilità e dotazioni di parcheggi, all'impatto ed alle ricadute sulle attività economiche, culturali e turistiche.

Progetto energia

L'introduzione di disposizioni legislative che impongono nell'edilizia una quota sempre maggiore di produzione d'energia dalle fonti rinnovabili, impone all'urbanistica il ripensare a molte delle sue disposizioni.

Il PSA di Cortale si può definire il territorio del vento. Questa prerogativa fino ad ora è stata sfruttata solo dalle grandi multinazionali dell'energie. Questo PSA si propone l'obiettivo di diffondere, per singoli progetti individuali, l'uso dell'energia rinnovabile come elemento prioritario.

Questa linea di condotta richiede che l'urbanistica predisponga una normativa di trasformazione del territorio che possa prevedere edifici che massimizzino l'esposizione a sud e quindi l'uso di tecnologie solari, ma soprattutto di predisporre una serie di normative affinché la questione energetica divenga primaria fonte economica e non di spreco per questi territori.

L'obiettivo è di giungere alla predisposizione della usuale normativa, nel REU, atta al risparmio energetico e di realizzare dei veri e propri piani energetici di singoli Comuni.

La leva che sarà utilizzata è quella dell'urbanistica premiale, conformata in modo tale da far emergere la convenienza a modalità esecutive e progettuali completamente diverse dagli sprechi del passato.

In particolare, in questo progetto, si valuteranno tutte le fonti energetiche rinnovabili come il solare termico ed il fotovoltaico, ma anche dell'eolico. Tali fattori saranno presi in considerazione in virtù sia degli impatti e sia dei bilanci energetici delle fonti d'uso attuali.

Innovare per sviluppare: Città verde, mobilità, assi attrezzati, catalizzatori

La Mobilità

Il nuovo disegno di piano "si appoggia" all'impianto storico della rete urbana e provinciale, puntando tuttavia ad uno scenario progettuale rinnovato.

L'asse centrale di riferimento dell'intero nuovo sistema sembra poter essere meglio rappresentato, oggi, da due arterie:

- la provinciale Squillace-Maida, che attraverso tutto il Territorio del PSA e ne produce un asse di collegamento sia con il Tirreno e sia con lo Ionio. In parte funge da nuovo asse trasversale della Calabria fungendo da By-pass della strada dei due Mari (ss.280).
- un asse urbano della “nuova città verde” longitudinale al Corace e che raccolga unitariamente le funzioni urbane assegnate a quell'area.

A queste aste longitudinali si dovranno ricondurre una seconda gerarchia di aste stradali ortogonali che formino una maglia necessaria a ridefinire una trama che governi la crescita e soprattutto offra ai Paesi storici medio collinari la possibilità di diventare, per la polarità catanzarese, un obiettivo funzionale di migliore qualità della vita.

Il riferimento è alle aste di progetto:

- Caraffa – Vile S. Floro - Borgia;
- Borgia – variante 106;
- Girifalco – valle S. Floro;
- Caraffa Valle S. Floro;

Naturalmente, rientra in questo percorso di riassetto complessivo anche una attenta riqualificazione della rete delle maglie stradali dei singoli Paesi e dei servizi esistenti, insieme ad un loro rafforzamento strategico.

Sono tutte azioni che si possono sviluppare con gradualità partendo da questo Schema di Piano giungendo al Documento Preliminare per arrivare ai singoli Piano Operativi Comunali (POT).

Gli assi attrezzati

Nel quadro del disegno della nuova mobilità, precedentemente illustrata, si delineano alcune aste stradali che diverranno, malgrado tutto, dei veri assi attrezzati poiché su di esse si concentreranno le attese economiche di sviluppo della comunità.

Il presente PSA decide di governare tali processi e di non lasciarli allo spontaneismo e pertanto ipotizza la localizzazione di funzioni sub – comunali che possano essere gli attrattori da una parte e gli inizializzatori dello sviluppo economico qui ipotizzato.

Il primo asse attrezzato viene individuato nell'ipotesi di formare un “Parco verde nella Valle del Corace” che comprenda il fiume e i suoi territori limitrofi. Tale ipotesi che vedrebbe tutta l'asta del fiume interessata, dovrebbe riportare l'acqua come elemento principale attorno cui costruire servizi ludici di sport, viabilità lenta (bici e pedonale), parco bambini, etc.

Il secondo asse attrezzato dovrebbe essere costruito attorno all'asta stradale, precedentemente ipotizzata, Caraffa – Valle S. Floro – Borgia che rappresenta un asse urbano attorno a cui costruire la maglia urbana prevista per accogliere i catalizzatori previsti per i Comuni di Settingiano, Caraffa, S. Floro e Borgia.

Il terzo asse attrezzato, l'asta provinciale Maida- Squillace, è una previsione pressoché scontata poiché appena sarà operativa diverrà il momento fulcro della mobilità e pertanto su di essa si concentreranno le attenzioni di sviluppo economico ed edilizio.

Il PSA decide di governare queste spinte economiche dichiarando fin da subito che questa strada potrà avere solo alcuni episodi di insediamento edilizio, ovvero solo quelli che siano ritenuti strategici per lo sviluppo dei centri medio collinari.

In particolare sono ipotizzati ambiti per il settore produttivo, sport e culturali.

I Catalizzatori

L'ipotesi che ogni comunità trovi la sua giusta collocazione funzionale nell'ambito dell'area vasta e che decida di giocare un ruolo, non marginale, nello sviluppo economico decidendo di puntare su “Catalizzatori” dello sviluppo di livello sub-comunale.

In prima istanza si prefigurano i seguenti attrattori:

1. **Città Verde:** funzioni di integrate di cui al progetto “La città verde” localizzata nella valle del Corace (Comuni di Borgia, San Floro, Caraffa, Settingiano) e che prevedono:
 - a. **Servizi di terziario avanzato (San Floro),** servizi per la residenza e alberghieri; usi socio-sanitari, ricettivi, congressuali, ricreativi, sportivi, di residenza turistica-alberghiera e di commercio tematico.
 - b. **Città dei Giovani (San Floro),** servizi e residenze per l'accoglienza dei giovani universitari.
 - c. **Parco Fluviale** (Borgia, San Floro, Caraffa, Settingiano) comprendente tutta l'area di rispetto del fiume Corace da riservare ad un parco sub-urbano di grandi dimensioni, con lo studio di fattibilità di un eventuale porto fluviale già esistente nell'antichità;

2. **Parco a tema archeologico (Roccelletta di Borgia).** Nell'ambito riservato al Parco sono previsti, in linea di indirizzo, usi socio-sanitari, ricettivi, congressuali, ricreativi, sportivi, di residenza turistica-alberghiera e di commercio tematico.
3. **Parco Produttivo (Girifalco).** Nell'ambito riservato, in linea di indirizzo, alle funzioni di eccellenza integrate alla struttura Produttiva sono previste funzioni di logistica integrata, per merci e persone, usi di commercio all'ingrosso e di commercio tematico, usi ricettivi, congressuali e di terziario urbano. Trovano piena conferma le prospettive di sviluppo delle funzioni aeroportuali integrate, nell'attuale sede, nel quadro dei piani e dei programmi di settore.
4. **Servizi Sanitari (Girifalco).** Negli ambiti appositamente riservati sono previsti servizi sanitari avanzati con al loro interno usi di commercio tematico, residenzialità e la logistica inerenti al servizio sanitario stesso.
5. **Cittadella dello Sport (Amaroni).** Nell'ambito riservato, in linea di indirizzo, ad attività sportive e ricreative, sono inoltre previsti usi ricettivi, congressuali, di spettacolo sportivo, di commercio tematico, oltre alla presenza di strutture di commercio al dettaglio ricomprese nella piccola e media dimensione, inserite in particolari accordi attuativi a sostegno della pianificazione urbana.
6. **Città della Cultura (Cortale),** nell'ambito delle celebrazioni del grande Cefali si vuole costruire un polo culturale sia di fruizione e sia di produzione.
7. **Polo servizi avanzati per l'economia** (Caraffa e Settingiano), servizi per la residenza e alberghieri; usi socio-sanitari, ricettivi, congressuali, ricreativi, sportivi, di residenza turistica-alberghiera e di commercio tematico
8. **Progetto Terre d'Africa** (Cortale, Maida, Tiriolo) progetto intercomunale di uno zoo safari a basso indice edificabile e basso consumo suolo, che si sta concretizzando con accordi politici intercomunali mentre il presente documento viene chiuso.

Caratteristiche specifiche della città Verde

Si tratta della parte della valle del fiume Corace che la Provincia, la Regione ed il Comune di Catanzaro hanno di fatto initializzato. In particolare la città di Catanzaro, nell'area limitrofa al PSA di Cortale, ha proposto linee strategiche di sviluppo con la previsione del polo di Germaneto dove saranno concentrate, già esistenti e/ o previste, funzioni di tipo direzionali e terziarie a scala elevata con una conseguente rilevante presenza di utenti, circa 35.000 unità.

I Comuni del PSA di Cortale raccolgono l'invito, precedentemente esposto, da parte del PTCP e decidono di aprire un confronto sull'idea di realizzare una "Città Verde" che possa essere sì il polo terziario, ma anche una città che si confronti con i valori ambientali presenti sul territorio: Fiume Corace, le colline ed il mare.

In particolare si ipotizzano le seguenti caratteristiche della Città Verde

Il presente PSA dispone che tutti gli interventi all'interno del programma "Città Verde" siano determinati dall'applicazione delle seguenti regole per tutti i nuovi edifici:

- caratteristiche qualitative riferite al "premio urbanistico per la qualità totale";
- caratteristiche qualitative "premio urbanistico per la classe energetica A";
- caratteristiche qualitative "premio urbanistico energia rinnovabile per edifici non residenziali";
- caratteristiche qualitative "Qualità tipologica ed estetica e rifiniture";
- caratteristiche urbanistiche per non creare l'Isola di Calore;

Per l'applicazione di tutte le caratteristiche elencate verrà applicato un incentivo sui diritti edificatori +30% cumulato.

Per l'applicazione di ulteriori caratteristiche non elencate, ma di riconosciuta valenza ambientale, verrà applicato un ulteriore incentivo del 10%.

LE SCELTE DEL PSA (COME CI ARRIVIAMO?)

“Come ci arriviamo”, questa è la domanda cui deve rispondere la costruzione del Piano Strategico. Dopo aver costruito il Piano della conoscenza e associati i valori strutturali condivisi dalla collettività, occorrerà individuare gli obiettivi generali e specifici di ogni collettività. Questa fase ad appannaggio della politica che deve decidere anche sulla scorta di alcune indicazioni generali delle stesse Linee Guida.

Queste ultime indicano come molto rilevanti i seguenti obiettivi generali:

- Decongestionamento ed accessibilità delle aree urbane consolidate;
- riqualificazione delle periferie degradate;
- Contenimento dell'uso del suolo;
- Riorganizzazione della città diffusa;
- Valorizzazione delle colture agricole e del suo patrimonio edilizio;
- Conservazione e Restauro del paesaggio delle aree più significative;

Ma quali azioni o strategie l'Ente pubblico dovrà attuare per raggiungere gli obiettivi prefissati?

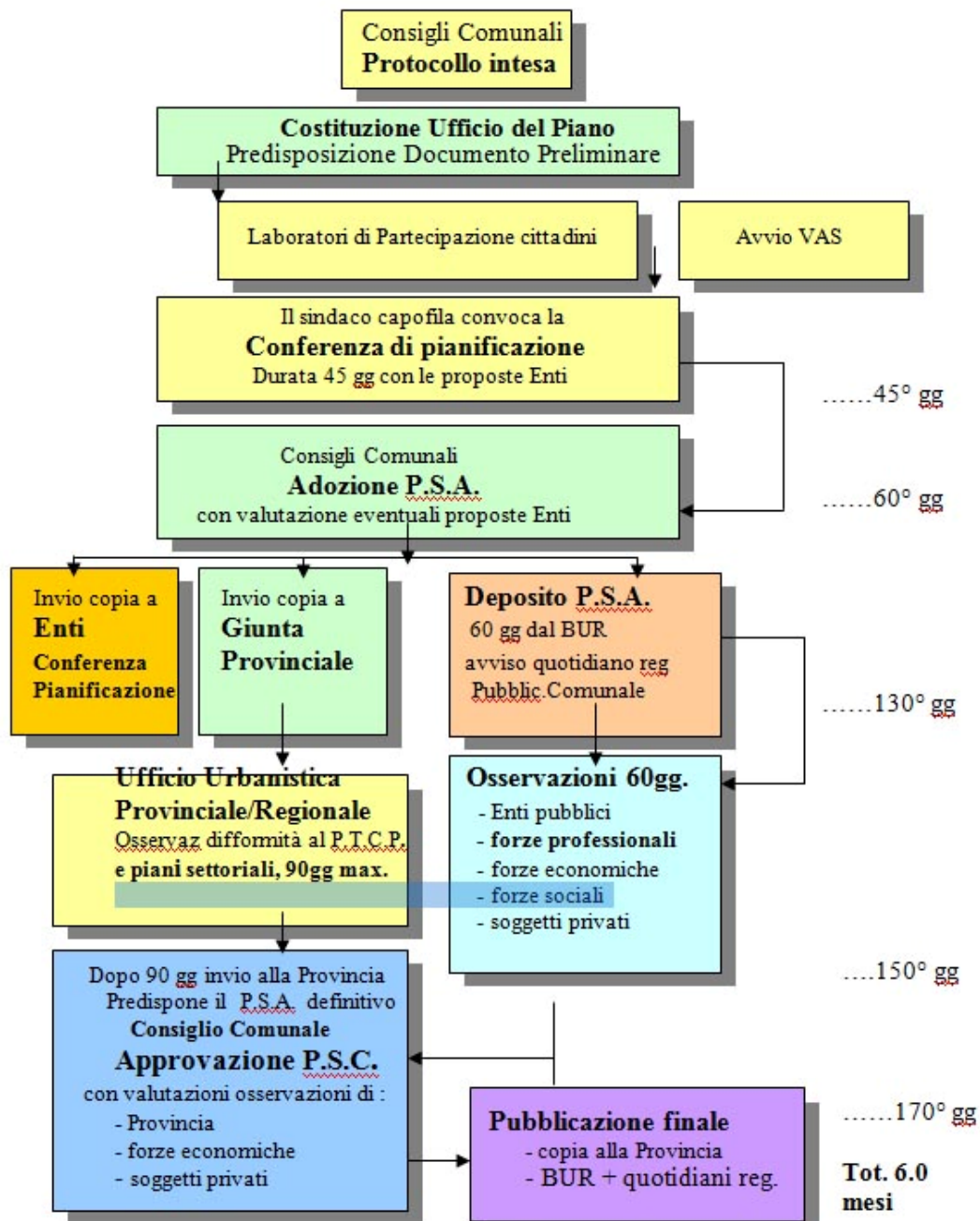
Le Linee Guida spiegano molto esplicitamente che le strategie possono essere, sicuramente, più di una, per cui occorrerà che gli incaricati della formazione del PSC, dovranno presentare, alla collettività ed alla sfera politica, un ventaglio d'ipotesi. Queste ipotesi potranno essere corredate da azioni specifiche che possono essere individuate in:

La costruzione del PSA

L'iter di approvazione

Di seguito si espone un diagramma per l'esplicitazione di tutte le fasi per la messa a punto del nuovo strumento generale di Comuni.

Approvazione P.S. Associato (Art. 27 bis)

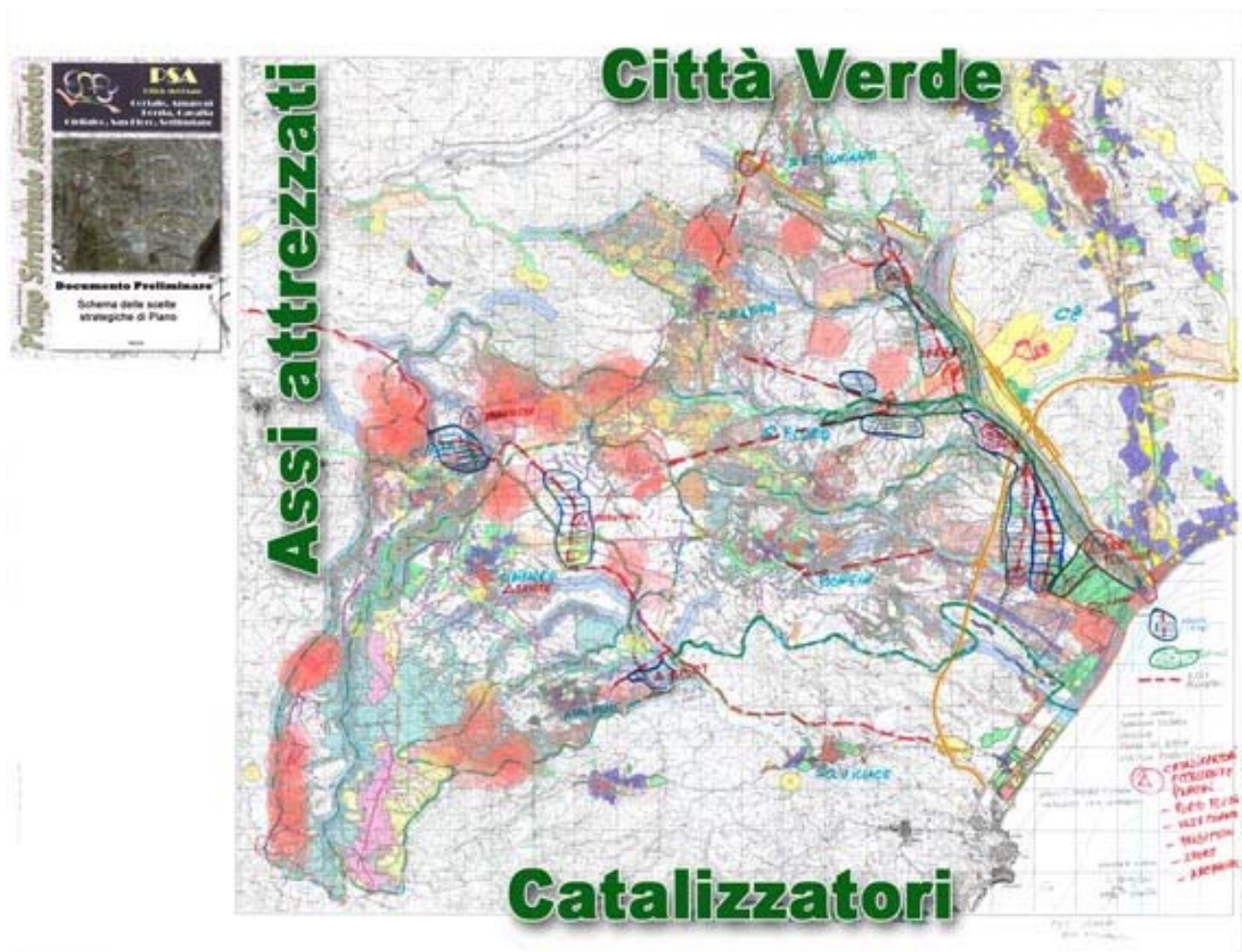


pag.346

Lo schema di Piano

Dopo aver definito la parte Strutturale, ovvero quella parte del Piano, il Quadro Conoscitivo, che individua i vincoli incontrovertibili e non negoziabili che discendono dalla natura dei luoghi, da disposizioni d'ordine superiore e da leggi economiche la cui validità si presuppone illimitata nel tempo, si definiscono, sulla base degli obiettivi generali le altre due componenti della pianificazione: il Piano strategico ed il successivo Piano Operativo.

Il Piano Strategico: è quella parte del Piano formato dalle previsioni e dalle strategie vincolanti realizzato inizialmente e che è stato generalmente accettato dalla comunità locale al fine di raggiungere gli obiettivi determinati in precedenza.. In questo caso possono considerarsi strategie la volontà della creazione della città verde, dei catalizzatori e degli assi attrezzati. Tali strategie sono state prima discusse ampiamente all'interno dell'Ufficio del Piano e poi messe a confronto partecipativo attraverso alcune manifestazioni esterne per le quali si rinvia alla sezione della partecipazione della presente relazione.



La partecipazione

Si è trattato della fase della costituzione dei laboratori di partecipazione previsti dalla legge regionale (art. 11) per la costruzione condivisa delle scelte di pianificazione generale.

In questo caso si sono messi in cantiere sia un laboratorio generale, anche per la costruzione delle scelte della Valle del Corace, e sia dei laboratori di partecipazione nei singoli Comuni per la discussione specifica delle scelte comunali.

Questo PSA fa notare di avere utilizzato con notevole successo un altro strumento di partecipazione, non previsto dalla normativa regionale, ovvero il Bando degli Interessi Diffusi che inizialmente ha scandagliato le volontà sia collettive che individuali di intervento sul territorio.

L'ufficio del Piano intende arrivare al Piano Operativo, dopo la Conferenza di Pianificazione, attraverso un Bando di Interessi Specifici che porti ad una fase trasparente di contrattazione pubblico/privato.

Principali appuntamenti delle azioni di partecipazione per la costruzione del Documento Preliminare:

- Cortale 06.11.2010;
- Borgia, mercoledì 10-11-2010 ore 10,00 Laboratorio Valle del Corace;
- Giovedì 21-10-2010 ore 16.30 presentazione generale Schema di Piano;
- Catanzaro, 03-01-2011, Laboratorio Urbano con comuni limitrofi,
- Girifalco 24-01-2011,
- Caraffa 18-01-2011,



Foto di alcune assemblee



Verbale laboratorio Città Verde - Valle del Corace

Riunione avvio laboratorio – Comune di Borgia – ore 10.00 del giorno 10.11.2010

Presenti: Arch. Gigliotti (provincia di Catanzaro); Arch. Alcaro (gruppo lavoro piano TCP); Dott.ssa (pianificatore) Pezzano (udp di Catanzaro); Arch. Pileggi (udp di Catanzaro); Arch. Santoro DS Psa Cortale; Arch. Migliazza RUP e redattore PSA Cortale (Caraffa di Catanzaro) Arch. Scicchitano UdP Psa Cortale; Arch. Papaleo UdP Psa Cortale; Geom. Conte RUP UdP Psa Cortale (Cortale); Geom. Bertucci UdP Psa Cortale (Borgia); Geom. Signorello UdP Psa Cortale (Girifalco).

Risultano assenti. Regione Calabria e Direttore regionale BBAA e PP della Calabria

Ore 11.00 inizio lavori : apre il dott. Di Martino Commissario Comune di Borgia – auspica una continuazione della importante iniziativa in collaborazione ed armonia con i Comuni vicini (soprattutto per le problematiche della Valle del Corace)

Arch. Santoro: noi ci troviamo in quella fase nella quale si decide lo schema di piano e quindi, nel rispetto della LUR, intendiamo mettere in discussione con gli altri Enti lo stesso schema del piano per progettare il territorio nel tentativo di fare uno sforzo di anticipare lo sviluppo e non subire lo stesso - il Quadro delle conoscenze ed il lavoro fino ad ora svolto è pubblicato in un web-gis sul sito istituzionale del PSA.

Noi abbiamo ipotizzato una normativa (REU) fatto (più che da vincoli) da incentivi – e abbiamo altresì ipotizzato una maglia di collegamenti viari che nascono attorno alle iniziative viarie già in atto (ss 106- ss 280 – ss per Germaneto – Strada Squillace- Lamezia (via Girifalco- Cortale))

Abbiamo avanzato una serie di indicazioni al PTCP non ottenendo una concreta risposta per cui avendo presentato una vera e propria osservazione al PTCP chiediamo un tavolo di discussione – ciò al fine di dare risposta ad una maggiore qualità della vita nei centri dei piccoli comuni (per cui la maglia viaria è essenziale) individuando nel contempo una serie di catalizzatori al fine di ridurre il rischio (di cui siamo consapevoli) che la viabilità proposta possa essere motivo di ulteriore riduzione demografica (da notizie sui catalizzatori individuati e sull' idea di parco del Corace)-

Tutta la fase delle strategie sarà inserita nella Psa- Psc dando indicazioni di massima che dovranno essere riempiti di contenuti economici da parte delle singole amministrazioni (POT)

Voglio concludere con l'idea iniziale: quando citiamo il concetto di città verde vuol dire che vogliamo prendere l'idea di città verde con l'idea di utilizzare anche nella piccola progettazione urbanistica tutte le opzioni "di rispetto ambientale" che la tecnologia attuale consente di utilizzare

Arch. Gigliotti: esprime apprezzamento per la impostazione generale a base della struttura del piano strutturale associato anche perché vi ritrova le idee del **ptcp** che vuole partire dalle peculiarità dei singoli 80 comuni per valorizzare tutti gli stessi comuni.

Ciò detto, riferendomi in particolare all'area del Corace alla quale il PTCP pone molta attenzione (area ritenuta dalla provincia già troppo urbanizzata)

Le sole iniziative di Catanzaro (Regione, Università ed Ospedale) convogliano non meno di 30 mila persone al giorno su questo territorio.

La città di Catanzaro deve partecipare attivamente in questa fase di pianificazione con il PSA.

Ritengo condivisibile la istituzione di un tavolo di discussione tra la provincia ed i Comuni del PSA e di ciò mi farò portavoce.

Arch. Alcaro: il lavoro del **ptcp** tende ad equilibrare una provincia che comunque soffre la presenza dei due grossi poli di Lamezia e Catanzaro- noi abbiamo ritenuto opportuno sulla base della LUR proporre il principio della pari opportunità .

Altro punto importante alla base del **ptcp** è la compatibilità delle azioni proposte. La partecipazione e la condivisione delle scelte è per noi importante e fondamentale

Il principio è quello di creare una città metropolitana nella quale ogni comune è considerabile come un "quartiere" della stessa e ciò al fine di rendere un tutt'unico armonico ed equilibrato.

Noi, nello spirito di una perequazione territoriale, speravamo che la pianificazione in provincia avvenisse solo attraverso i PSA. Abbiamo posto molta attenzione al paesaggio. Una serie di limitazioni sull'uso e consumo del suolo.

Una organizzazione di tutta la *governance* della provincia al fine di superare gli squilibri tra i singoli comuni. Il nostro piano si pone anche l'obiettivo di una riduzione delle distanze, al fine di rendere "indifferente" la scelta di un sito al posto di un altro. La riduzione demografica della nostra provincia non concorda con previsioni urbanistiche di crescita residenziale (con ulteriore riduzione del territorio agricolo) previste da alcuni comuni. La programmazione dell'area del

Corace non può perdere di vista le esigenze del soveratese e del lametino (per cui non può –l'area del Corace– diventare un contenitore di qualsiasi iniziativa).

Geom. Conte: evidenzia la problematica della perimetrazione degli ambiti territoriali evidenziando che i Comuni di questo PSA non sono inseriti nello stesso ambito.

Se questo territorio deve sopperire ad alcune carenze di alcuni comuni il **ptcp** deve prevedere una serie di premialità.

Arch. Alcaro: gli ambiti territoriali del ptcp era solo riferimento iniziale al momento non codificato.

Dott.ssa Pezzano: La volontà del comune di Catanzaro è quella di attuare delle scelte che siano condivise innanzitutto dai comuni limitrofi.

Il PSC ancora è nella fase embrionale e le uniche scelte sono quelle del Piano strategico di cui il comune si è dotato.

Santoro: sottolinea che naturalmente i comuni del PSA non possono attendere i tempi di Catanzaro mentre comunque si può già discutere assieme per le scelte della pianificazione.

I lavori vengono conclusi alle ore 12.30

Caraffa. Convegno dibattito nella sala consiliare L'evoluzione urbana all'interno della comunità arbereshe

di SAVERINO MAIORANA

CARAFFA - Patrocinata dall'amministrazione comunale, si è svolta nella sala consiliare del Comune la conferenza -dibattito sul tema "L'evoluzione urbana nella comunità arbereshe di Caraffa". L'iniziativa è stata promossa dall'associazione culturale "Caraffa ime" con la collaborazione del sodalizio "Progetto Caraffa" e della Pro Loco. Il tutto è stato coordinato da Nicoletta Sciumbata, Francesco Graziano, Umberto Peta, sotto la guida di Fausto Bubba. Nel corso dei lavori sono state progettate numerose immagini sull'architettura a Caraffa catturate dal giovane Antonio Mauro di "Caraffa-Ime". Sono intervenuti: il sindaco Antonio Migliazza e l'assessore comunale alla cultura Luigi Comi, il responsabile dell'ufficio tecnico comunale architetto Vito Migliazza, il presidente Unla Giulio Peta, il presidente dell'associazione culturale "Caraffa-Progetto" Franco Stirparo, il consigliere provinciale Franco Conidi. Sullo stesso tema in discussione hanno relazionato gli architetti Rosario Chimirri e Atanasio Pizzi, e la professoressa Concetta Mazzei. I professionisti hanno «tracciato un itinerario logico -storico in merito alle dimore albanofone, ritenendole importanti poiché identificative e diverse rispetto alle genti autoctone»; hanno focalizzato la "gjitonia" (vicinato) nel suo aspetto antropologico, sociale e urbanistico e ne hanno evidenziato le peculiarità orga-



Da sinistra: Il sindaco Migliazza, Peta, Chimirri, Pizzi, Mazzei

nizzazioni come vero e proprio nucleo sociale accomunato da regole e sentimenti; hanno identificato «una serie di manufatti che possono dare un aiuto» agli studiosi di architettura arbereshe e che meritano di essere valorizzati.

Per questo, i relatori, hanno posto all'attenzione degli amministratori il possibile sostegno finanziario che Caraffa potrebbe avere per valorizzare un patrimonio che finora non è stato mai preso in seria considerazione. Molto soddisfatto dell'iniziativa l'architetto Pizzi che per la prima volta ha visto «porre l'accento su quel sistema di spazi, strade e abitazioni che consentono a tutti i popoli

del mondo di esprimere se stessi e migliorarsi attraverso i canali della lingua e della socializzazione dei costumi e delle arti. Caraffa, -per Pizzi- può ritenersi fortunata in quanto è l'unico centro albanofono con tipologie edilizie recuperate adeguatamente secondo le regole del buon restauro e rese disponibili alle generazioni e alle gjitonie del futuro». Altrettanto soddisfatto il responsabile di "Caraffa-ime" Fausto Bubba, sia per lo spessore culturale dell'incontro, sia per lo svolgimento dei lavori che hanno visto l'intellettuale Umberto Peta sempre pronto ad intervenire, con opportune domande e qualificati commenti.

Resoconto Gazzetta del sud del 24.10.2010: Piano strutturale Sancito il passaggio alla fase operativa di Luigi Gregorio Comi

È partito da Settingiano il secondo forum di partecipazione del "Piano strutturale associato" di Cortale che vede altri sei comuni (Settingiano, Caraffa, Borgia, Girifalco, Amaroni e S. Floro) partecipi della pianificazione e del governo intercomunale dello sviluppo del territorio corrispondente. Il forum ha sancito il passaggio dalla fase di studio e di conoscenza del territorio alla fase operativa dell'elaborazione grafica delle prime scelte di pianificazione. Un incontro, coordinato dal responsabile Vincenzo Conte, che ha sintetizzato l'iter percorso fino ad ora dall'ambizioso progetto, avviato nel 2007, di natura prettamente tecnica in cui però non è mancato l'inevitabile intreccio con i contenuti politici del Piano esplicitati dai sindaci di Settingiano (Alfeo Talarico), Caraffa (Antonio Migliazza), Amaroni (Arturo Bova) e di Cortale (Francesco Scalfaro) che ha concluso il simposio. I lavori sono stati arricchiti dai contributi tecnici e politici offerti dal geologo Eraldo Rizzuti e dall'ingegnere Raffaele Scalise, componenti esterni dell'ufficio del Piano, e dal consigliere provinciale ed ex assessore del commissariato comune di Borgia, Riccardo Bruno. Propositiva anche la partecipazione del presidente dell'Ordine degli ingegneri, Salvatore Saccà. Le linee tecniche dello schema generale delle scelte di pianificazione sono state illustrate da Vito Migliazza, incaricato a redigere il Psa, e da Domenico Santoro, direttore scientifico. Un Piano definito e racchiuso, secondo quanto esposto da Migliazza, in tre descrittori: città verde, come filosofia della pianificazione; asse attrezzato, inteso essenzialmente in termini infrastrutturali e di scambio culturale e umano; catalizzatori, ovvero indicazione dei punti di forza di ogni singolo comune. Santoro è invece entrato nei particolari della proposta progettuale e delle scelte di pianificazione sintetizzando il lavoro prodotto partendo dagli elementi offerti dal quadro conoscitivo dalla cui analisi sono stati individuati i punti di forza e di debolezza del Piano. I primi sono determinati dalla posizione geografica, dalla presenza di un parco archeologico che rappresenta un'attrazione molto importante, dai centri storici, da una forte presenza ambientale e da una consistente presenza agricola che, seppure in abbandono, mostra segnali di ripresa. I punti di debolezza sono invece l'assenza di aree per la produttività, una rete viaria inadeguata, l'insicurezza sociale, lo spopolamento e la frammentazione dei settori agricoli. Oltre a ciò Santoro ha anche elencato le opportunità offerte dal territorio, come i parchi eolici.

Il ruolo dei POT Comunali esecutivi

A valle di tali indirizzi del Documento Preliminare intercomunale troviamo il cosiddetto "Piano del Sindaco" (P. Operativo Temporale – P.O.T.) adatto per delineare l'effettiva edificazione, la perequazione e le infrastrutture pubbliche da realizzare durante il mandato politico, il tutto in raccordo al bilancio Comunale.

IL POT è normato nella legge urbanistica calabrese come strumento facoltativo, ma nel caso di un PSA sembra opportuno, se non obbligato il suo utilizzo al fine di svincolare ciascun Comune a poter prima scegliere le proprie opportunità politiche e dopo effettuare una gestione più nella ed operativa.

Il Piano Strutturale racchiude in sé sia la dimensione Strutturale e sia quella Strategica, mentre rimanda alla dimensione operativa (POT) le azioni di trasformazione del territorio.

Il Piano Operativo è formato dalle disposizioni per la realizzazione delle strategie attraverso disegni e norme di dettaglio che regolano le trasformazioni che possono essere eseguite.

In altre parole il POT definisce gli oggetti del Piano e regola gli elementi con previsioni rigide e vincolanti per tutti.

Il Piano Operativo è quella parte del Piano formato dalle disposizioni per la realizzazione delle strategie attraverso disegni e norme di dettaglio che regolano le trasformazioni che possono essere eseguite dai singoli Comuni anche indipendenti fra loro. Al Piano Operativo si giungerà, dopo la Conferenza di Pianificazione, attraverso un Bando di Interessi Specifici che porti ad una fase trasparente di contrattazione pubblico/privato.

In pratica, così come previsto dalla legge reg. 19/02 all'art. 27 bis e art. 29, nella fase dell'adozione del Consiglio Comunali del PSA si adotterà anche il 1° POT dei singoli Comuni e le due procedure, adozione del PSA e adozione del POT, avanzeranno di pari passo attraverso le successive operazioni di:

- pubblicazione e deposito per 60 gg;
- avviso sul BUR e su quotidiano,
- osservazioni degli aventi diritto per effetti diretti per il POT,
- riscontro provinciale,
- determina RUP su giusto procedimento osservato, art 27 comma 4 bis;

- delibera Giunta Municipale su osservazioni
- Approvazione del Consiglio Comunale
- Trasmissione copia a Provincia e Regione e pubblicazione sul BUR e quotidiano regionale.

Passaggio dal PSA ai successivi POT

Il presente PSA rappresenta la cornice delle scelte di pianificazione dei singoli Comuni ed in prima istanza potrà contenere anche alcuni elementi tipici del POT di ogni singolo Comune, ovvero questo PSA dopo la Conferenza di Pianificazione, decide che il Documento Definitivo potrà contenere al suo interno alcune esecutività tipiche dei POT come le norme esecutive per i centri storici e per l'ambito urbanizzato.

Questo PSA avendo come base la manovra perequativa, che coinvolge un'ampia pluralità di piccole e medie proprietà fondiari, si basa essenzialmente sul cosiddetto "trasferimento volontario" di diritti edificatori, prevedendo ambiti ove si originano tali diritti, senza una loro possibilità di utilizzo nei siti medesimi (parchi urbani, etc); ma prevedendo congiuntamente altri ambiti, ove nello stesso tempo si determinano diritti edificatori propri, ma si "ospitano" anche diritti maturati altrove e trasferiti nei nuovi medesimi ambiti.

Per ottemperare a tale impostazione questo PSA decide che l'avvio dei singoli POT debba avvenire esclusivamente attraverso una Bando Pubblico di Interessi Specifici di attuazione delle singole indicazioni del PSA che entrano a far parte della pianificazione urbanistica attraverso una pratica convenzionale pubblico/privato.

Impegni convenzionali con i soggetti attuatori

L'accordo attuativo del POT contiene almeno i seguenti elementi:

- termine entro il quale il soggetto attuatore si impegna a presentare il PUA o il progetto unitario;
- parametri quantitativi e qualitativi principali dell'intervento (la scheda normativa del POT e la scheda di assetto urbanistico vengono allegate e controfirmate per accettazione);
- obblighi assunti dal soggetto attuatore (realizzazione di dotazioni di interesse generale, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici), ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
- eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni;
- eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;
- eventuali condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.);
- eventuale pianificazione attuativa sia sulla parte privata e sia sulla parte pubblica;

Durata temporale dei POT e delle Convenzioni

Trascorsi cinque anni dall'entrata in vigore del presente POT, ovvero per decadenza per nuove elezioni, il Comune predisporrà e approverà un nuovo POT. I PUA e gli interventi edilizi, in corso di attuazione alla scadenza del POT, in quanto già convenzionati e con le opere di urbanizzazione iniziate, saranno reinseriti nel successivo Piano Operativo Comunale per le parti non ancora attuate ed eventualmente adeguati e integrati. I rispettivi impegni convenzionali e le relative garanzie verranno eventualmente rinnovati o adeguati nei contenuti e nelle scadenze.

Durante il periodo di vigenza del presente POT il Comune potrà procedere, con le stesse modalità di formazione del POT, all'approvazione di una Variante, nel rispetto del PSA.

Rinvii tecnici del PSA al POT

Il PSA decide di dover completare nel Documento Definitivo tutta la parte inerente gli Ambiti Urbanizzati, mentre rinvia alla formazione del POT Comunale tutte le decisioni inerenti gli ambiti Urbanizzabili.

Il PSA, per rappresentare le linee strategiche della pianificazione del territorio rinuncia a realizzare alcune scelte specifiche per rinviarle alla definizione dei POT Comunali, fra cui:

- approfondimenti di studi geologici per aree oggi a rischio e che il PSA ha determinato la necessità della trasformazione;
- Aree Comunali di Protezione Civile;

II REU

Le norme saranno valide per tutti i Comuni con una appendice del REU per ogni singolo Comune con tutte quelle norme specifiche. Pertanto la normativa di riferimento sarà variamente articolata e composta da varie parti:

- REU PSA Intercomunale, 1° parte;
- REU PSA Norme costruttive, 2° parte;

nei successivi POT saranno nesi a regime le seguenti disposizioni normative:

- REU POT Manuale operativo centri storici, 3° parte;
- REU POT Norme comunali, 4° parte;

Politiche urbanistiche generali

Conservazione delle identità territoriali

Il Paesaggio

Il presente PSA ha analizzato i vari aspetti del paesaggio presente nel territorio e ritiene di dover effettuare una tutela dei seguenti elementi:

- Siti Rete natura 2000 (SIC, SIN) .
- Parchi e riserve naturali:
- Aree forestali:
- Beni di interesse paesaggistico:
- Alberi monumentali:
- Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua:
- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale:
- Calanchi:
- Dossi e paleo dossi:
- Viabilità panoramica:
- Crinali e spartiacque minori:
- Coni visivi urbani:
- Singolarità geologiche:

Interventi settore energetico

Al fine di garantire l'integrità del Paesaggio ogni intervento di produzione di energia, realizzato in aree agricole, dovrà sottendere alle seguenti indicazioni:

- Fotovoltaico: copertura del territorio non superiore al 40% dei territori interessati;
- Eolico: copertura del territorio del suo raggio di influenza (500 ml) non superiore del 40% dei territori interessati;

tutto il territorio interessato deve far parte di un unico progetto ed il relativo asservimento dovrà essere certificato da atti pubblici registrati e trascritti nell'apposito registro comunale degli atti urbanistici.

Sostenibilità impianti di energia da fonti rinnovabili e assimilati

E' considerata sempre ammissibile l'installazione delle seguenti tipologie di impianti: micro-impianti di tipo stand-alone per l'alimentazione sul posto di dispositivi o impianti di qualsivoglia natura ubicati in zone non raggiunte da infrastrutture elettriche di rete. impianti fotovoltaici architettonicamente integrati o parzialmente integrati come definiti dal

D.M. 19/02/2007, indipendentemente dalla potenza installata, fatte salve più restrittive disposizioni riguardanti il patrimonio architettonico di interesse storico-culturale.

Zone escluse: Fatte salve più restrittive disposizioni delle presenti Norme, vedi norme PTCP, si definiscono

Zone escluse, in cui vige il divieto di installazione degli impianti:

- Zone ed elementi di interesse storico-archeologico;
- Strutture insediative storiche;
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua di cui, fatti salvi gli impianti idroelettrici;
- Siti della Rete Natura 2000 ed Aree Naturali Protette.
- Visuali panoramiche protette dal PSA/POT;

Zone sensibili, in cui l'installazione nelle vicinanze è condizionata ad idonea valutazione ambientale e paesaggistica:

- Aree e beni sottoposti alle tutele di cui agli articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/2004;
- Zone sottoposte alle tutele paesaggistiche delle presenti Norme e del PTCP;
- Aree Protette e Siti della Rete Natura 2000 qualora non assoggettati al regime di esclusione di cui al punto precedente;
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, esclusivamente per gli impianti idroelettrici;

Zone consentite, in cui l'installazione è ammessa:

- Territorio rurale, per le parti non già assoggettate ai precedenti punti a e b.

Zone preferibili, in cui l'installazione è auspicata

- Cave, discariche, aree dismesse, declivi non utilizzabili per l'agricoltura,

Gli impianti solari fotovoltaici con moduli collocati a terra in aree agricole sono consentiti, per come già espresso nelle norme nazionali, nel rispetto delle seguenti regole:

- la potenza nominale di ciascun impianto non sia superiore a 1 MW e, nel caso di terreni appartenenti al medesimo proprietario, gli impianti siano collocati ad una distanza non inferiore a 2 chilometri;
- non sia destinato all'installazione degli impianti più del 10 per cento della superficie del terreno agricolo nella disponibilità del proponente.

Visuali panoramiche

Il PSA e il POT perimetrano ed individuano con tale definizione le porzioni di territorio in diretta connessione visuale con il Centro Storico o altre aree.

Tale area, contraddistinta solitamente da una forte acclività dei versanti e dalla compresenza di peculiarità di tipo geologico geomorfologico, paesaggistico, panoramico, etc. deve essere preservata da interventi urbanizzativi o antropici di tipo invasivo al fine di salvaguardare le visuali panoramiche fruibili dal e per il Centro Storico.

In tali zone sono consentiti interventi di consolidamento e/o riduzione dei fenomeni di dissesto, rimboschimento con essenze autoctone, disciplina e regimazione delle acque superficiali ed in generale progetti di recupero e valorizzazione ambientale; è consentito anche l'adeguamento della viabilità esistente di servizio alle attività, agli edifici e agli impianti presenti.

Sono vietati i movimenti di terra che alterino stabilmente ed in maniera sostanziale il profilo del terreno, nonché la costruzione di nuovi edifici.

Tutela dei crinali

I crinali sono elementi di connotazione del paesaggio collinare e rappresentano morfostrutture di significativo interesse paesistico per la rilevanza morfologica e la suggestione scenica, oltre a rappresentare talvolta la matrice storica dell'insediamento e della infrastrutturazione antropica. Le rispettive zone di tutela sono individuate con apposita grafia sulle tavole del PSA.

In particolare gli impianti eolici dovranno sottostare alle norme previste dal PTCP di Catanzaro, art. 29 comma 6 Norme Tecniche di Attuazione, ove viene richiamato il fattore di visuale libera senza interferenze.

Sistema ambientale antropizzato

Sono aree scoperte private che il P.S.A. intende vincolare alla non edificabilità.

Su tali aree insistono o sono ammessi:

- giardini;
- aree sistemate a verde;
- piazzali e spazi per parcheggio privato;

- impianti tecnologici;
- piazzali di stoccaggio;
- spazi di pertinenza pavimentati (aie, corti, ecc.);
- parchi e giardini monumentali;
- impianti sportivi scoperti.

Il verde esistente ad alto fusto dovrà essere mantenuto e reintegrato con essenze dello stesso tipo in caso di morte e deperimento.

Fasce litoranee

Nelle aree indicate come **fasce litoranee**, di cui alla **legge 431/85**, è prescritta la conservazione della conformazione naturale, con particolare riferimento all'apparato morfologico e vegetazionale delle dune, nonché degli esistenti ambienti boscati.

Nelle aree di cui al presente PSA sono ammissibili:

- la collocazione provvisoria e stagionale di tavolame o di analoghi materiali amovibili al fine di realizzare percorsi lineari di accesso alla battigia di carrozzine per infanti e disabili;
- l'installazione, al termine dei percorsi di cui alla precedente lettera, di attrezzature mobili strettamente funzionali alla vigilanza della balneazione;
- la realizzazione di elementi viari di accesso alle **fasce litoranee** ed agli arenili, esclusivamente in conformità ai relativi posizionamenti indicati dal presente strumento di pianificazione urbanistica;
- la costruzione di servizi di supporto alla balneazione per come definiti nel piano spiaggia;
- la realizzazione di una struttura portuale per la nautica diportistica.

Aree di interesse archeologico

Fermo restando quanto nelle leggi nazionali di tutela del patrimonio culturale e specificatamente archeologico nelle **aree di interesse archeologico**, cioè nelle aree campite come tali dagli elaborati grafici del presente strumento di pianificazione urbanistica, nonché in quelle ricadenti in una fascia di 100 metri attorno ai simboli, riferiti alla stessa voce, apposti dai medesimi elaborati grafici, ogni trasformazione fisica comportante alterazione, anche temporanea, dello stato presente del suolo e/o del sottosuolo, è subordinata all'esame dei relativi progetti da parte della competente Soprintendenza archeologica, ed al rilascio dello specifico provvedimento abilitativo, nonché, ove la competente Soprintendenza archeologica lo richieda, all'esecuzione di sondaggi preliminari, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti delle trasformazioni con gli obiettivi di tutela dei suddetti materiali.

Parchi e giardini di interesse storico ambientale

I parchi e giardini di interesse storico-ambientale dovranno essere conservati nei loro caratteri originari. Non è ammessa la riduzione o la suddivisione delle aree.

Le modifiche e le introduzioni di nuovi elementi vegetali e/o di arredo dovranno essere congruenti e coerenti con gli elementi esistenti che devono essere mantenuti.

In particolare è prescritta la conservazione degli elementi ornamentali (fontane, sculture, sedute, ecc.) delle recinzioni, delle cancellate.

Non sono ammesse superfici in asfalto.

Tutti gli interventi in tali aree sono subordinati alla redazione di un progetto unitario supportato dal rilievo delle essenze e degli elementi di arredo.

I vincoli come elemento di sicurezza

Il PSA individua in modo puntuale le principali aree e gli elementi soggetti a tutela con particolare riferimento a:

- **Risorse idriche e assetto idrogeologico:** reticolo idrogeologico, fasce di pertinenza fluviale, aree ad alta e moderata probabilità di inondazione, aree di potenziale allagamento, aree di ricarica della falda, distanze di rispetto dai corpi arginali, pozzi, acque termali.
- **Stabilità dei versanti:** aree a rischio di frana, aree in dissesto, abitati da consolidare, attitudine alla trasformazione del territorio, vincolo idrogeologico.

Tale percorso ha portato alla realizzazione della Tav.B4.2_ Carta generale dei vincoli e rischi geologici 1:5.000, che ha permesso di riconoscere i territorio vulnerabili ed a rischio ove la modificazione del suolo non è conveniente per la collettività.

Permeabilità dei suoli (30%)

Al fine di mitigare gli effetti delle avversità metereologici che le aree di pertinenza, sia di edifici residenziali che di altra natura, ovvero tutte le aree che concorrono alla determinazione della superficie fondiaria, sono da considerare come superfici permeabili esse dovranno presentare una superficie non pavimentata, ovvero permeabile alle acque piovane, non inferiore al 30%.

Modificabilità degli Ambiti di rischio (POT)

Circa gli Ambiti di massimo rischio idraulico e di stabilità dei versanti – di cui alla Carta dei vincoli – ferma restando l'applicazione, in sede di POT Comunale, delle particolari norme di tutela di cui alla Relazione geomorfologica, e nei limiti di quanto previsto in proposito dall'Art. 20 della LR 19/2002, l'Amministrazione procederà ai necessari approfondimenti ed alle più opportune iniziative per ricondurre alla propria cartografia catastale, di maggior dettaglio, le previsioni cartografiche, di carattere morfologico di cui al Piano di Assetto Idrogeologico – PAI – ed al Quadro Territoriale di Riferimento, a valenza Paesaggistica – QTRP. Tali iniziative verranno assunte di concerto con la competente Autorità di Bacino e con la Regione Calabria. Nell'applicazione delle relative prescrizioni, in sede di POT, verrà comunque data facoltà alle proprietà interessate di dimostrare con specifici rilievi sul campo le condizioni effettive dello stato di fatto, che possano consentire le più efficaci collimazioni tra i diversi riferimenti cartografici assunti. Più in particolare il Comune opera con il fine di garantire il medesimo omogeneo regime di tutela ai fabbricati esistenti ricompresi nelle aree tutelate.

Analogamente, circa la fascia sottoposta a tutela sismica, il POT procederà ad assicurare ai fabbricati esistenti il medesimo omogeneo regime di tutela, operando anche in quel caso per una efficace rispondenza cartografica dello stesso regime di tutela.

Incentivi e premialità per la qualità urbana (max. 30% totale)

Questo PSA ritiene di adottare il metodo di incentivare e non di vincolare il sistema di trasformazione del territorio e per tale metodologia si sono studiati una serie di incentivi specifici che dovranno traghettare i sistemi urbani dei Comuni del PSA verso la qualità e non la quantità.

Ogni edificio potrà usufruire degli incentivi per la qualità, durante la validità del PSA, una sola volta e per un solo articolo, ovvero gli incentivi non sono cumulabili e fino al max del 30% di aumento del diritto di edificazione.

Al fine di valutare la volumetria e la superficie lorda aggiuntiva, ai sensi degli standard minimi di legge, gli incentivi di cui agli articoli del REU e tutte le altre premialità, vengono annotati nel Registro Comunale dei Diritti dei Volumi Edilizi e degli incentivi sia per sommatoria individuale e sia complessiva per il totale comunale. Tale sommatoria comunale complessiva non può superare il 30% del totale stabilito dal progetto di dimensionamento del PSA

- Nuovi edifici - Premio urbanistico per la qualità totale (+ 30%)
- Nuovi edifici - Premio urbanistico per classe energetica A (+20%)
- Nuovi edifici non residenziali energia rinnovabile (+ 20%)
- Nuovi edifici, bioarchitettura protocollo ITACA (+ 20%)
- Edifici esistenti - Qualità tipologica, estetica e rifiniture (+20% max 45 mc)
- Nuovi edifici - Premio urbanistico qualità in ambiti agricoli (+ 50%)
- Edilizia Sociale, incentivo per esecuzione diretta (+ 5%, + 10%)
- Incentivo accorpamento suoli agricoli (50% Venditore - 50% acquirente)

La Perequazione

La manovra perequativa, che coinvolge un'ampia pluralità di piccole e medie proprietà fondiarie, si basa essenzialmente sul cosiddetto "trasferimento" di diritti edificatori, prevedendo ambiti ove si originano tali diritti, senza una loro possibilità di utilizzo nei siti medesimi (esempio: parchi urbani); ma prevedendo congiuntamente altri ambiti, ove

nello stesso tempo si determinano diritti edificatori propri, ma si "ospitano" anche diritti maturati altrove e trasferiti nei nuovi medesimi ambiti di nuovo impianto).

Nei Parchi urbani, il corrispettivo dei diritti edificatori acquisiti corrisponde alla cessione gratuita integrale al Comune dei suoli di proprietà, sui quali si determinano tali diritti.

Negli altri casi, ovvero negli ambiti di nuovo impianto, il corrispettivo dei diritti edificatori risiede nella cessione gratuita al Comune del 40-50% dei suoli interessati, da riservare all'ospitalità di diritti edificatori trasferiti, ed insieme ad usi di servizio e di residenza di carattere sociale, oltre a determinare con la manovra perequativa uno stock di risorse per le necessarie infrastrutture di supporto (la nuova asta stradale intermedia, innanzitutto). Nel restante 40-60% dei suoli interessati si concentrano i diritti edificatori riservati a determinare i corrispettivi previsti per la proprietà stessa.

Il Comune e lo stesso processo di pianificazione nel suo effettivo svilupparsi – nei diversi passaggi, opportunamente utilizzati come percorso di "maturazione" delle pratiche perequative, tra DP, PSA e POT – assicurano al sistema proprietario ogni garanzia di rispondenza e di efficacia dell'intero processo ed, in particolare, della tutela dei diritti edificatori immessi a diverso titolo nella manovra perequativa. Il Piano, nella sua attuazione promuove ed attiva tutti i passaggi amministrativi, a partire dai Bandi e/o dai negoziati trasparenti, che risultino necessari.

Infine, anche per evitare possibili critiche, nel senso di attivare con la manovra momenti sostanziali di fiscalità impropria – di fatto aggiuntiva rispetto agli altri momenti della fiscalità immobiliare, dall'ICI al contributo sul costo di costruzione, agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria – la suddetta manovra perequativa potrebbe essere attivata per fasi, passando dal PSA al POT, o forse anche dal Documento Preliminare, al PSA, al POT, attraverso bandi di evidenza pubblica, capaci di attivare procedure trasparenti di selezione delle proposte più convincenti e più competitive, misurate sul versante dell'interesse pubblico.

In sostanza, grazie alle suddette procedure, con l'adesione al Bando, i proprietari entrerebbero volontariamente ed in forme concorrenziali in un quadro di partecipazione volontaria alle particolari modalità perequative di attuazione del Piano, superando così ogni logica di impianto fiscale della manovra sui suoli sopra richiamata.

Il Diritto edificatorio è la situazione soggettiva di vantaggio avente ad oggetto la facoltà di edificare nei limiti e nelle forme previste dal PSA, espresso dall'indice di utilizzazione in termini di superficie utile lorda o volumetrica ed esercitabile all'interno del territorio di riferimento. I diritti edificatori sono formati come seguito:

- Indice territoriale di base (plafond);
- Indice spettante al Comune (permuta con privati, edilizia residenziale pubblica, compensazioni per vincoli ambientali);
- Bonus per attuazione della perequazione (+1%);

I diritti edificatori possono essere generati da:

- Perequazione;
- Compensazione;
- Premialità;

il trasferimento dei diritti edificatori può avvenire su:

- **Stesso comparto:** il trasferimento di diritti edificatori fra proprietà contigue ricomprese nello stesso comparto di attuazione;
- **A distanza con vincolo localizzazione:** il trasferimento dei diritti edificatori avviene fra due proprietà non contigue, ma con il vincolo di atterraggio prestabilito dal PSA;
- **A distanza :** il trasferimento dei diritti edificatori avviene liberamente. In questo caso il Comune può dare luogo alla Borsa dei Diritti Edificatori e/o al registro dei Crediti Edilizi;

Il Comune istituisce il registro dei diritti edificatori e annota quelli che si sono sganciati dalla iniziale proprietà delle aree e trascrive i cambiamenti di tali diritti edificatori che competono ad ogni proprietà.

I proprietari cedenti inviano al Comune, entro 30 gg dalla stipula dei contratti di trasferimento dei diritti edificatori, l'atto di cessione.

I diritti edificatori trascritti danno luogo a tassazione comunale per l'acquirente e non per il cedente.

L'usuale atto di cessione della proprietà che conserva il diritto edificatorio non deve essere trascritto nel Registro dei Crediti edilizi.

Bando Interessi diffusi, domande non soddisfatte (0.10 mq/mq con cessione)

Il presente PSA considera ogni domanda inerente il Bando Interessi Diffusi, con intendimento di nuova edificazione⁶, come elemento di sviluppo e pertanto da accogliere. Ove, per la presenza di vincoli ostativi, non si è data risposta affermativa alla domanda di edificazione, questo PSA applica l'attuazione edilizia basandosi su pratiche di perequazione urbanistica indotte dal riconoscimento di diritti edificatori trasferibili, a fronte della cessione gratuita al Comune dei medesimi suoli di proprietà.

Negli ambiti di cui alle domande del Bando sopradetto richiedenti trasformazione per nuova edificazione, di cui all'elenco del Quadro Conoscitivo del presente PSA, le procedure perequative prevedono l'attribuzione alle proprietà fondiarie interessate di una capacità edificatoria per usi prevalentemente residenziali e/o prevalenza produttivi, con un indice di utilizzazione fissato entro una soglia non superiore a 0,10 mq/mq, da articolare opportunamente in rapporto alle effettive condizioni ambientali, fondiarie ed immobiliari.

Tali capacità edificatorie, riconosciute alle proprietà attraverso domanda specifica volontaria, potranno essere trasferite nei suoli resi disponibili nelle aree urbane edificabili individuate entro gli ambiti urbanizzati e urbanizzabili di selezione.

A fronte del riconoscimento del diritto edificatorio il proprietario, con contratto convenzionale notarile a suo carico, dovrà cedere gratuitamente l'area in oggetto al Comune che ascriverà i diritti edificatori nel registro comunale per il loro uso da parte del proprietario.

⁶ sono naturalmente escluse le domande di richiesta d'uso agricolo;

I Progetti di rilievo pubblico: la concretezza

I centri urbani e i centri storici

Nei Centri Storici questo PSA promuove interventi di tutela attiva e di integrazione nel sistema urbano più ampio, e con il REU si rendere disponibile una disciplina particolareggiata di intervento diretto sulle unità immobiliari, attraverso permesso di costruire, con la sola eccezione di ambiti particolari, per i quali sia risultata evidente l'esigenza di operare attraverso una specifica strumentazione attuativa.

Il profondo aggiornamento delle Quadro Conoscitivo effettuato permette al PSA di poter effettuare scelte operative e applicative che in altri parte sono ad appannaggio di un Piano attuativo.

L'azione urbanistica si prefigge l'obiettivo di conservare l'identità territoriale e conformativa dei centri storici con la conservazione degli edifici più importanti e considerati strutturali, ma dall'altra parte permettere una serie di operazioni tecniche di adeguamento tipologico che darà nuova linfa e vita al centro urbano.

In particolare sono previsti attraverso il PSA e/o POT le seguenti categorie di intervento:

T1- Edifici da Tutelare

Sono gli edifici ricompresi nei vincoli della Soprintendenza

S2 – Edifici di interesse storico

Di impianto storico caratterizzano e strutturano il tessuto urbano ed edilizio del centro di antica formazione comunale. Gli edifici con tipologie articolate e complesse o a schiera, sono prevalentemente organizzati lungo strada, dotati di un fronte omogeneo e un'area a verde prospiciente la valle organizzata su dislivelli e parti pensili con muri di contenimento, sono costituiti generalmente da singoli palazzi padronali che per lo stato di conservazione e la qualità architettonica rappresentano i caposaldi degli insediamenti soggetti a piano di recupero.

M3- Edifici del tessuto minore

Sono gli edifici, che pur facendo parte del tessuto storico, rappresentano un minore interesse storico-culturale e quindi si può intervenire anche con ristrutturazioni edilizie e la formazione, per suddivisione, di nuove unità immobiliari con una superficie utile netta non inferiore a mq.55.

C4- Edifici in contrasto

Sono gli edifici che secondo il presente piano sono in contrasto con le caratteristiche storico culturali del centro storico comunale. Per essi è prevista la sola categoria di intervento della Demolizione.

R.5 – Rinnovo edilizio ed urbanistico

Comprendono spazi aperti e volumi accessori di recente impianto che presentano generalmente un'organizzazione spaziale e funzionale non risolta, fenomeni di degrado fisico, tipologico e funzionale. Sono di norma collocati in un ambito significativo o limitrofo al centro storico: in posizione d'arrivo, lungo la viabilità principale e comunque in forte relazione spaziale con gli spazi pubblici e gli insediamenti. Costituiscono aree su cui programmare interventi finalizzati a migliorare la qualità urbana, ad equilibrare la dotazione di attrezzature e standards urbanistici in continuità con il tessuto urbano ed edilizio.

Progetto energia

Questo territorio, del PSA di Cortale, può essere annoverato come quello che in Calabria ha la maggiore concentrazione di parchi eolici, vedi le planimetrie del presente piano e pertanto la distruzione di una gran parte del paesaggio è già avvenuta.

Questa situazione scaturisce dall'innegabile potenzialità ambientale dell'Istmo catanzarese e pertanto occorre assumere tale conformazione come una risorsa da gestire oculatamente.

Questo Piano si prefigge l'obiettivo di fermare la proliferazione a macchio d'olio di altri parchi eolici attraverso l'individuazione delle parti di territorio ambientali che devono essere ancora conservate unitamente.

Nuovo progetto : impianti individuali eolico e fotovoltaico

Unitamente all'obiettivo di mitigare l'insediamento di attività industriali inerenti le fonti di energia rinnovabile questo PSA, si prefigge l'obiettivo verso lo spostamento dell'economia verso i mini impianti personali a ridotto impatto ambientale.

In particolar modo questo PSA ha configurato una serie di incentivi e di normative che scoraggiano l'insediamento industriale e che incoraggiano l'uso individuale di tali energie alternative.

La rete degli itinerari

Questo PSA ha individuato nel Quadro Conoscitivo alcuni itinerari ambientali degni di poter essere annoverati come essenziali e strutturanti del territorio e pertanto indica alle Amministrazioni Comunali di inserire tutti i percorsi individuati nel POT come itinerari da proteggere e da valorizzare.

Il progetto della rete di mobilità

Il sistema stradale attuale presente all'interno del territorio del PSA è caratterizzato da evidenti difficoltà e strozzature già abbondantemente analizzate nel Quadro Conoscitivo.

Il nuovo disegno di piano "si appoggia" all'impianto storico della rete urbana e provinciale, puntando tuttavia ad uno scenario progettuale rinnovato.

L'asse centrale di riferimento dell'intero nuovo sistema sembra poter essere meglio rappresentato, oggi, da due arterie:

- la provinciale Squillace-Maida, che attraverso tutto il Territorio del PSA e ne produce un asse di collegamento sia con il Tirreno e sia con lo Ionio. In parte funge da nuovo asse trasversale della Calabria fungendo da By-pass della strada dei due Mari (ss.280).
- un asse urbano della "nuova città verde" longitudinale al Corace e che raccolga unitariamente le funzioni urbane assegnate a quell'area.

A queste aste longitudinali si dovranno ricondurre una seconda gerarchia di aste stradali ortogonali che formino una maglia necessaria a ridefinire una trama che governi la crescita e soprattutto offra ai Paesi storici medio collinari la possibilità di diventare, per la polarità catanzarese, un obiettivo funzionale di migliore qualità della vita.

Il riferimento è alle aste di progetto:

- Caraffa – V.le S. Floro - Borgia;
- Borgia – variante 106;
- Girifalco – valle S. Floro;
- Caraffa Valle S. Floro;

Naturalmente, rientra in questo percorso di riassetto complessivo anche una attenta riqualificazione della rete delle maglie stradali dei singoli Paesi e dei servizi esistenti, insieme ad un loro rafforzamento strategico.

Sono tutte azioni che si possono sviluppare con gradualità partendo da questo Schema di Piano giungendo al Documento Preliminare per arrivare ai singoli Piano Operativi Comunali (POT).

Gli ambiti urbani

Il presente PSA individua i seguenti ambiti:

- **ambiti urbanizzati:**
 - sono tutte quelle denominate come sistema dell'edificato e comprendono gli ambiti TU (ad esempio ex zone A, B, ed in parte C, D già urbanizzate);
 - Ambiti di integrazione: sono ambiti vuoti di collegamento degli ambiti già urbanizzati;
 - Negli ambiti urbanizzati l'effettiva edificazione dovrà essere messa in relazione ai vincoli riportati nelle apposite tavole del Quadro Conoscitivo e nella carta generale dei Vincoli.
- **ambiti urbanizzabili di selezione:**
 - sono tutte quelle denominate come sistema dell'edificato e comprendono gli ambiti TDU (ad esempio ex zone C, D, F, S e comunque entro il limite di sviluppo di cui alle tavole progettuali); tali ambiti sono escluse dalla immediata edificabilità, potranno diventarlo esclusivamente dopo essere state selezionate, all'interno di un POT, e dietro evidenza della volontà di trasformazione dei privati che sottoscriveranno l'apposita convenzione.
 - In questi ambiti il PSA come principio ha escluso previsioni su aree con vincoli di classe 4 e 3, ma comunque l'effettiva edificazione dovrà essere messa in relazione ai vincoli riportati nelle apposite tavole del Quadro Conoscitivo e nella carta generale dei Vincoli.
- **Ambiti non urbanizzabili Agricolo-Forestali:**
 - sono le aree denominate sistema agricolo-forestale e comprendono gli ambiti di zona E1-E5 e ambiti speciali;
 - In questi ambiti eventuali nuove edificazioni dovrà essere messa in relazione ai vincoli riportati nelle apposite tavole del Quadro Conoscitivo e nella carta generale dei Vincoli.

Ambiti urbanizzati

Centri Storici

Nei Centri Storici, ovvero nell'area appositamente indicata dal P.S.A, la pianificazione strutturale promuove interventi di tutela attiva e di integrazione nel sistema urbano più ampio.

Le norme sono di indirizzo alla formazione del POT o di un PAU che provvede a rendere disponibile una disciplina particolareggiata di intervento diretto sulle unità immobiliari, attraverso permesso di costruire, con la sola eccezione di ambiti particolari, per i quali sia risultata evidente l'esigenza di operare attraverso una specifica strumentazione attuativa.

In assenza dell'approvazione del POT le norme qui presenti nel PSA si intendono immediatamente applicabili anche attraverso lo schema del "Manuale Operativo", non è ammessa l'attuazione di interventi riguardanti parti inferiori all'unità minima di intervento. In mancanza di interventi unitari sono consentite esclusivamente opere di ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, così come disciplinate dai successivi articoli.

Ambiti urbanizzati

I perimetri del Territorio urbanizzato sono individuati in via indicativa nell'Assetto urbanistico territoriale del PSA. Essi comprendono zone residenziali integrate, di ristrutturazione e completamento, aste stradali commerciali, zone produttive integrate, servizi sociali esistenti e di previsione, aree per parcheggi pubblici e privati, aree per attrezzature urbane, ed altri elementi costitutivi del sistema urbano consolidato.

Permessi di costruzione diretti

Nel territorio urbanizzato, tenuto conto delle peculiarità dei diversi centri urbani, questo PSA procede alla messa a punto di una normativa di diretta efficacia, attuabile attraverso permesso di costruire diretto, opportunamente articolata in subambiti, nella conferma di una pluralità di usi urbani compatibili, opportunamente combinati.

Il territorio urbanizzato si divide in :

AMBITI URBANIZZATI TU_B1

Queste aree sono sostanzialmente a ridosso dei nuclei storici e sono generalmente completamente infrastrutturate poiché trattasi del territorio urbano consolidato.

AMBITI URBANIZZATI e di INTEGRAZIONE TU_B2

Queste aree sono solo in parte urbanizzate ed il PSA individua anche dei comparti unitari di intervento ove occorre una realizzazione di un PAU.

Ove quest'ultimo non fosse indicato l'intervento edilizio è soggetto comunque al reperimento di aree standard, ai sensi della legislazione vigente, nel limite di 18 mq/ab (100 mc per abitante virtuale insediato). Il Permesso di Costruire diretto, in queste aree, viene rilasciato a seguito del pagamento degli Oneri di Costruzione e della cessione delle aree a standard.

Il richiedente, avendo dimostrato di poter assolvere personalmente alla effettiva realizzazione delle urbanizzazioni primarie, può optare per la monetizzazione delle aree a standard per come definito dalle presenti norme.

AMBITI RURALI AGGREGATI TU_B3

Queste aree riconoscono sostanzialmente la presenza di edifici aggregati per una funzione prettamente di conduzione dei fondi agricoli. Questo PSA si pone l'obiettivo di indicare queste aree come elementi catalizzatori delle residenze agricole e pertanto si pone l'obiettivo di ricucire tali ambiti fino a creare luoghi di relazione pubblica e di concentrazione edilizia. In questo caso il PSA adotta la strategia di far atterrare, in questi luoghi, anche della volumetria perequata in altre zone agricole.

AMBITI URBANIZZATI PER SERVIZI E STANDARD ESISTENTI (F1)

Le Aree urbane strategiche dei servizi esistenti individuate nel Quadro Conoscitivo che mantengono tale funzione.

AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E/O ROTTAMAZIONE - RUR

Comprendono gli ambiti urbanistici a forte degrado urbano che necessitano di un progetto specifico di intervento e pertanto le presenti norme sono di indirizzo alla formazione del POT o di un PAU che provvede a rendere disponibile una disciplina particolareggiata di intervento attraverso una specifica strumentazione attuativa. In tali ambiti verranno applicate le norme di cui alla *Legge r. 21/10 Art. 8c e Legge r. 19/02 - Art. 37 bis c.*

Al fine di facilitare la realizzazione di tali PAU il presente PSA definisce di poter applicare in tali ambiti programmi di recupero che prevedono il rifacimento delle relative volumetrie mediante interventi di demolizione e ricostruzione nella stessa area o, qualora concordato con entrambe le parti interessate (Comune e proprietario), in aree diverse, individuate anche attraverso meccanismi perequativi.

Inoltre questo PSA definisce di poter applicare le misure premiali (+ 30% mc) per come definite dal REU.

Fino alla definizione dei Piani Attuativi il PSA dispone l'utilizzo delle sole norme degli ambiti urbanizzati ove questi ultimi siano espressamente indicati nelle cartografie progettuali.

In prima istanza di ipotizza i seguenti quartieri da assoggettare ad ambito di ristrutturazione

Borgia: quartiere Roccelletta ove occorre un piano attuativo che possa da un lato riconoscere puntualmente eventuali forme di abusivismo e dall'altro organizzare un valido schema viario che possa sostenere eventuali rifunionalizzazioni delle aree ancora libere con attenzione alla creazione di una forte componente degli standards.

Cortale: quartiere A: da tempo oggetto di un decreto di completa demolizione, non attuato, ha bisogno di avere una definizione amministrativa, oltre che urbanistica, al fine di recuperare con la perequazione le volumetrie attraverso la possibilità di applicazione del principio della "rottamazione".

Quartiere B: rappresenta un ambito di degrado urbanistico che deve essere affrontato con uno strumento attuativo che determini a scala di dettaglio le parti urbanistiche.

San Floro: quartiere denominato variamente Coop. che necessita, prima di tutto la puntuale definizione della correttezza amministrativa dell'esistente e successivamente di un recupero dell'esistente attraverso la rifunionalizzazione e/o creazione degli ambiti a standard.

Girifalco: Rione Pioppi ove occorre ridare una funzione ai ruderi del vecchio sito originario di Girifalco.

Amaroni: Località San Luca, formato da edifici nuovi, ma realizzati con difformità e degrado urbano

Fino alla definizione dei Piani Attuativi il PSA dispone l'immediato l'utilizzo delle sole norme degli ambiti urbanizzati B1, ove questi ultimi siano espressamente indicati nelle cartografie progettuali, mentre rinvia ai successivi PAU tutto il resto.

I singoli PAU, entro il limite dell'ambito RUR, possono modificare in tutto o in parte la classificazione degli ambiti realizzata dal presente PSA (urbanizzati B1, B2, etc).

Ambiti urbanizzabili di selezione

Questo PSA ritiene di poter applicare la metodologia di utilizzare il metodo della selezione all'interno delle aree effettivamente urbanizzabili, ovvero di poter scegliere in linea di principio su quali aree si debba poter scegliere le aree da edificare effettivamente.

Tali aree non debbono essere considerate edificabili, ma esclusivamente riconducibili alla trasformazione edilizia solo nel caso di estrema necessità e solo in presenza di una convenzione pubblico/privato che faccia evincere l'effettiva necessità ed immediatezza della trasformazione del territorio.

Territorio Urbanizzabile di selezione - TDU (42%-50% cessione gratuita)

Sono le aree entro il Limite dello sviluppo (art. 20 comma 2c legge urbanistica regionale n. 19/02), ovvero aree vaste entro cui il PSA e/o i POT selezionano le aree edificabili.

Tali aree devono essere intese come elemento di flessibilità della pianificazione attuale e futura, e devono essere depurate di tutte le altre aree, che pur essendo interne, sono vincolate come zone non urbanizzabili per vincoli o altro, e rappresenta tutta l'area in cui il PSA determina una possibile modificazione dello stato attuale.

In tali aree l'edificabilità è subordinata ad una Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata (PAU) ed in quest'ultimo caso la parte privata dovrà ricomprendere nel PAU a suo carico anche la parte di territorio spettante alla parte pubblica..

Determinazione delle aree edificabili

In fase di formazione del PSA esecutivo e/o del POT Comunale il *Territorio Edificabile* verrà individuato, nei limiti degli Ambiti urbanizzabili di selezione, attraverso una serie di verifiche tecniche sulla sostenibilità dei processi di urbanizzazione necessari, oltre che, ove opportuno, attraverso procedure selettive e/o procedure negoziali trasparenti, con le proprietà dei suoli interessati. A tal fine l'Amministrazione si riserva altresì l'applicazione di appropriate e mirate pratiche di perequazione urbanistica.

Anche per il Territorio edificabile il POT opererà attraverso la combinazione di usi residenziali, produttivi e di servizio, opportunamente integrati.

Per le porzioni dell'Ambito in oggetto, non selezionate come Territorio edificabile dal PSA e/o dal POT, valgono le normative per le zone agricole.

Perequazione (42%-50% cessione gratuita)

La manovra perequativa ipotizzata prevede la cessione gratuita al Comune di non meno del 50% dei suoli interessati, a fronte di un utilizzo remunerativo del restante 50% da parte delle proprietà interessate. Nell'ambito dei suoli di propria competenza, il Comune promuove la realizzazione di analoghi usi e precisamente per servizi urbani, per localizzazioni produttive e commerciali e di quote di edilizia residenziale rispondenti alla domanda sociale, garantendo altresì una capacità edificatoria adeguata ad ospitare diritti edificatori privati, trasferiti dai Parchi urbani e da altri servizi sociali ad attuazione perequativa. Il Comune si riserva altresì l'utilizzo di tali proprie risorse patrimoniali per un sostegno più generale di azioni ricomprese nella pianificazione strutturale.

Le destinazioni d'uso degli ambiti saranno:

- Destinazioni d'uso ambiti a prevalenza residenziale 60%
- Destinazioni d'uso ambiti a prevalenza produttiva 60%
- Destinazioni d'uso ambiti produttiva 100%

Ambiti nuovi per Servizi e Standard – F2 (0,2 mq/mq.; 50% cessione per servizi)

Le Aree urbane strategiche di riqualificazione, ad attuazione perequativa, individuate in via indicativa nell'Assetto Urbanistico Territoriale del PSA, svolgono nel processo di piano una pluralità di ruoli, garantendo una crescita urbana qualificata, nella prima periferia, ed assicurando un supporto essenziale alla manovra perequativa di sostegno della pianificazione strutturale.

La manovra perequativa ipotizzata prevede, di norma, la cessione gratuita al Comune di non meno del 50% dei suoli interessati, a fronte di un utilizzo remunerativo del restante 50% da parte delle proprietà interessate, che opereranno con la normativa seguente:

- come ambiti urbanizzati se collocati all'interno del perimetro dell'ambito urbanizzato;
- come ambiti di nuovo impianto a prevalenza residenziale se collocati all'esterno del perimetro precedente;

Nell'ambito dei suoli di propria competenza, il Comune promuove la realizzazione di servizi urbani e di quote di edilizia residenziale rispondenti alla domanda sociale, garantendo altresì una capacità edificatoria adeguata ad ospitare diritti edificatori privati, trasferiti dai Parchi urbani e da altri servizi sociali ad attuazione perequativa. Il Comune si riserva altresì l'utilizzo di tali proprie risorse patrimoniali per un sostegno più generale di azioni ricomprese nella pianificazione strutturale.

Ambiti per servizi straordinari – F3, F4, F5, F6

Le Aree urbane per servizi straordinari sono ad attuazione perequativa, individuate in via indicativa nell'Assetto Urbanistico Territoriale del PSA, svolgono nel processo di piano una pluralità di ruoli, garantendo una crescita urbana qualificata, ed assicurando un supporto essenziale per dei servizi alla collettività.

La manovra perequativa ipotizzata prevede, di norma, la cessione gratuita al Comune del 100% dei suoli interessati, a fronte di un utilizzo della volumetria disponibile da far atterrare in altro ambito del PSA.

A) Parchi Urbani e suburbani ad attuazione perequativa – F3 Parco - (0,10 mq/mq)

B) Programmi Protezione Civile – F4 P_Civile (0,2 mq/mq)

Il PSA ha destinato alcune aree intercomunali per i programmi di Protezione Civile e lascia al POT la facoltà e l'obbligo di definire i programmi Comunali nell'ottica di coprire il rischio individuato per ogni Comuni nella relazione del Quadro Conoscitivo.

All'interno degli ambiti urbanizzabili di selezione, ovvero in ambito agricolo con esclusione delle aree con vincoli, sono individuati dal presente PSA e/o dal POT zone specifiche riservate ai programmi della Protezione Civile.

Tali aree si dovranno suddividere nelle seguenti sottoaree:

- **1) aree di attesa (o di quartiere)**, sono le aree di primo ritrovo della popolazione e per il ricongiungimento delle famiglie (strade, piazze, slarghi, parcheggi pubblici,
- **2) aree di ricovero della popolazione**; sono le aree per i containers, roulottes e/o tende in grado di assicurare un ricovero alla popolazione colpita (dimensionamento medio: mq 6.000 min. per 500 persone)
- **3) aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse**; dalle dimensioni di almeno due campi case di mq. 6.000 ciascuno sono le sedi dei Centri Operativi intercomunali da utilizzare solo per qualche mese.
- **4) aree per la ricostruzione**, sono le aree che devono essere libere anche dopo l'evento calamitoso al fine di poter destinare la veloce localizzazione dell'eventuale ricostruzione

Tali aree fino al loro effettivo utilizzo sono adibite all'uso agricolo e pertanto non apportano nessun vincolo.

Nel caso il PSA esecutivo e/o il POT ridefinisca tali aree ad altro uso, nel medesimo atto si dovranno ricollocare le funzioni riservate ai programmi della Protezione Civile con analoga estensione in luogo senza la presenza di vincoli.

Nel caso di richiesta di utilizzo dei suoli da parte della protezione Civile in forma stabile la cessione gratuita verrà perequata con un indice di edificabilità di 0,2 mq/mq;

C) Discariche, isole ecologiche, depuratori – F5 (0,1 mq/mq)

D) Ambiti per stazioni carburanti – F6 Carburanti

All'interno degli ambiti urbanizzabili di selezione, ovvero in ambito agricolo con esclusione delle aree con vincoli, sono individuate dal PSA e/o dal POT aree o fasce lungo le strade per la localizzazione di stazioni per carburanti.

Ambiti non urbanizzabili

Nelle Zone agricole, individuate nel PSA, in conformità a quanto previsto nel comma 3 dell'Art. 20 della LR 19/2002, il PSA, tenuto conto delle unità di paesaggio, individua gli specifici caratteri e le peculiarità territoriali ed ambientali del territorio agricolo, operando per la tutela e la valorizzazione del sistema aziendale e delle attività produttive ad esso integrate.

Il PSA non prevede l'insediamento di nuove attività zootecniche di carattere industriale, intese come attività non integrate ed autonome rispetto alle aziende agricole presenti ed attive nel territorio comunale. La normativa del medesimo PSA individua le modalità con cui operare sulle attività zootecniche di carattere industriale esistenti, per garantirne la continuità e la competitività, nei limiti di una rigorosa tutela dell'ambiente interessato.

In alcuni ambiti delle Zone agricole, caratterizzati per un'urbanizzazione diffusa, il POT potrà prevedere specifici ambiti di territorio urbanizzabile a destinazione residenziale e produttiva, ad attuazione diretta attraverso interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, ovvero attraverso Programmi di recupero degli insediamenti abusivi, di cui all'Art. 36 della LR 19/2002, o comunque attraverso adeguata strumentazione attuativa ai sensi di legge.

Caratteristiche tipologiche interventi edilizi

In via prioritaria si deve procedere al recupero degli edifici esistenti. L'edificazione di nuovi edifici, in queste zone, è consentita solo se non vi sono altre alternative.

Le caratteristiche tipologiche possibili dell'insieme degli interventi a tutela e conservazione del paesaggio agricolo sono individuate in:

- o villino e casa rurale;

Le caratteristiche tipologiche vietate sono:

- o casa a schiera, palazzina; edifici a linea e torri;

Attività vietate in zona agricola

Nelle zone a destinazione agricola è comunque vietata:

- a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;
- b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto);
- c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione.

Unità aziendale minima e ingombro massimo (280 mq)

Il P.S.A. rinvia ad uno studio specifico l'individuazione dell'Unità Aziendale Minima che definisca altresì le caratteristiche fisiche, economiche e le potenzialità produttive del territorio tenendo conto che occorrono almeno 2100 ore di lavoro e un reddito che sia comparabile a quello percepito nelle altre attività produttive, tenendo conto dei parametri indicati dalla "relazione agro-pedologica" allegata al Quadro Conoscitivo del presente PSA.

E' consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità culturale minima attraverso una relazione che ne giustifichi la funzionalità e comunque il lotto minimo non può essere inferiore a 1,0 ettaro.

Ingombro Massimo

L'ingombro massimo di corpi di fabbrica edificabili residenziali è fissato in 280 mq di superficie coperta. Per gli edifici interamente non residenziali il cui ingombro, per esigenze produttive, non può essere contenuto nei limiti precedenti occorre una relazione asseverata e giurata da un tecnico specializzato, agronomo, che giustifichi ingombri superiori.

Aree agricole e sottozone

Tutti gli interventi nelle aree agricole non devono alterare le peculiarità della sottozona di riferimento per come espressi di seguito:

- **Sottozona E1:** aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate.
- **Sottozona E2:** Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.
- **Sottozona E3:** Aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola.
- **Sottozona E4:** Aree boscate o da rimboschire.
- **Sottozona E5:** Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti.

In queste aree potrebbero attuarsi attività agro-ambientali (colture biologiche), colture ed allevamenti alternativi a carattere molto estensivo, quali allevamenti avifaunistici, apicoltura ecc., ed iniziative di recupero in termini forestali.

In queste sottozone vanno incluse tutte le aree in cui siano già operanti vincoli diversi (idrogeologici, paesaggistici di rispetto fluviale e P.A.I., di rispetto stradale, zone Parco ecc. già perimetrate e con specifiche limitazioni di destinazione d'uso).

Aree boscate

Il PSA opera per la tutela e l'ulteriore sviluppo delle aree boscate, individuate in prima approssimazione nella Carta dei vincoli e nell'Assetto Urbanistico Territoriale del PSA, definendone le diverse peculiarità e prevedendone l'integrazione, tanto rispetto alle attività agricole, quanto in rapporto alla continuità delle strutture territoriali che caratterizzano il paesaggio agrario lametino, dai corsi d'acqua ai parchi naturali, ai parchi urbani, fino alla definizione di veri e propri corridoi ecologici.

Fiumi, corsi d'acqua e aree golenali

Il PSA opera per la tutela attiva e passiva dei fiumi e dei corsi d'acqua puntando ad una loro piena integrazione nel paesaggio agrario e nel sistema urbano. Il POT potrà altresì provvedere ad una più analitica definizione e classificazione degli stessi corsi d'acqua, in conformità alla pianificazione di settore. Le aree golenali individuate nello Schema di massima sono indicative.

Arenile e Dune sabbiose

Il sottosistema dell'Arenile e delle Dune sabbiose, unitamente al SIC di Borgia, costituisce una componente essenziale del più ampio sistema ambientale comunale e nello stesso tempo un momento essenziale di sostegno dell'economia turistica.

Il Comune si riserva la possibilità di formare uno specifico Piano dell'Arenile, in conformità agli assetti del PSA, esteso alle componenti rappresentate dalle Dune sabbiose e SIC, come specifico momento attuativo della pianificazione strutturale, provvedendo comunque a normare direttamente le azioni e gli interventi necessari ad una tutela attiva e ad una corretta fruizione di tale sottosistema.

Orti peri-urbani

Il PSA e/o il POT individua le aree destinate a orti peri-urbani che prevedano lo svolgimento di attività agricole di privati per la conduzione di orti singoli,

Nelle aree a orti urbani, per finalità direttamente e unicamente correlate alla coltivazione degli orti stessi, è consentita la realizzazione di piccoli manufatti edilizi (baracche) a servizio di più unità ortive (per il rimessaggio degli attrezzi, per il ricovero delle sementi, ecc.) di dimensioni non superiori a 10 mq, sviluppati su un solo piano ed esclusivamente al livello del terreno, realizzati con strutture in materiale leggero, preferibilmente in legno, semplicemente appoggiati a terra salvo opere di ancoraggio che non comportino grandi modifiche dello stato dei luoghi, ovvero senza costruzione di una base in cemento.

L'installazione delle baracche può avvenire con singola comunicazione al Dirigente competente, nella quale si specificano:

- le esigenze produttive, caratteristiche, dimensioni e collocazione del manufatto;
- Il periodo di mantenimento del manufatto, comunque non superiore a 10 anni, rinnovabile;
- l'impegno alla rimozione qualora l'amministrazione lo richiedesse.

Gli orti urbani sono comunemente costituiti da:

- Superfici coltivabili
- Elementi di servizio (strutture per il ricovero degli attrezzi e per la raccolta dei rifiuti vegetali, servizi igienici e spogliatoi, strutture per la socializzazione e la didattica, cartelli informativi)
- Elementi di protezione/delimitazione (tettoie e pensiline, arbusti e cespugli, recinzioni e cancellate...)
- Impianti di irrigazione.
- Percorsi di distribuzione interna,
- Aree di parcheggio, piazzole di carico/scarico.

Perequazione e Compensazione nel POT – Indici generali

Il PSA adotta la strategia **"poco, ma per tutti"** e pertanto decide di tenere gli indici di edificabilità in modo da poter effettuare una distribuzione territoriale più ampia.

Indici perequativi: Il PSA stabilisce per tutte le aree indicate come intervento perequato un intervallo di variazione degli indici edificatori che spettano ai proprietari delle aree sopra indicate, all'interno del quale il PSA ora e/o il POT in un secondo momento indicherà gli indici definitivi dei singoli comparti, espressi in mc/mq:

- aree urbane ad alta densità (zone urbanizzate e infrastrutturate): da 0,30 a 0,65 mq/mq;
- aree urbane a medio bassa densità (zone urbanizzate di integrazione): da 0,20 a 0,40 mq/mq;

- aree urbane di nuovo impianto:

- indice utilizzazione privata da 0.10 a 0.40 mq/mq
- indice complessivo da 0,40 a 0,80 mq/mq (con atterraggi e altro)

- aree agricole e naturali: da 0,065 a 0,013 mq/mq, e max due piani fuori terra.

- aree per sistema dei servizi e/o strade e servizi a rete: cessione con perequazione e compensazione da 0,1 a 0,2 mq/mq

L'indice pubblico spettante al Comune è fissato nella misura di 0,10 mq di Slp per ogni mq di superficie territoriale interessata dalla perequazione urbanistica.

Premialità

Nella formazione del PSC e/o dal POT, rispetto alla capacità insediativa prevista per i singoli Comparti, i diritti edificatori previsti per le singole aree saranno aumentati di una quota premiale così composta:

- a) 1% per atto di perequazione fra due o più proprietari e compensazione con il Comune;
- b) 1% per atto di compensazione con il Comune;
- c) 5% realizzazione di edilizia residenziale sociale direttamente dal proponente previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale nella quale venga stabilito il tipo di intervento, la durata delle locazioni e le modalità di determinazione del canone;
- d) 10% cessione di aree urbanizzate per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- e) 10% realizzazione di opere pubbliche oltre a quelle necessarie per l'attuazione del Comparto.

Perequazione per vincoli

I meccanismi della Perequazione si applicano anche ai casi di vincoli secondo il Decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490⁷ ed ai tutti i tipi di vincoli volumetrici intervenuti successivamente l'approvazione del presente PSA. In tal caso il proprietario dell'immobile con vincolo, se trasferisce gratuitamente il bene al Comune, può perequare la volumetria originaria consentita dal presente PSC su un comparto a distanza.

⁷ Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali.

Il Dimensionamento

Capacità insediativa attuale da PRG vigenti

Analisi previsioni della pianificazione vigente

	Amaroni		Borgia		Caraffa		Cortale		Girifalco		S Floro		Settingiano		Totali	
	Ha	% su Tot	Ha	% su Tot	Ha	% su Tot	Ha	% su Tot	Ha	% su Tot	Ha	% su Tot	Ha	% su Tot	Ha	% su Tot
Territ. Comunale Ha	970		4200		2470		2929		4308		1816		1429		15193	
Centro Sorico (A)	4,10	0,42	15,60	0,37	6,40	0,26	16,02	0,55	13,70	0,32	3,50	0,19	2,90	0,20	62,22	
Area urbanizzata (B)	16,00	1,65	87,00	2,07	18,00	0,73	25,00	0,85	61,00	1,42	4,00	0,22	55,00	3,85	266,00	
Aree espansione, C	28,00	2,89	326,00	7,76	20,00	0,81	21,00	0,72	63,00	1,46	10,00	0,55	27,00	1,89	495,00	
Aree pubbliche, F	23,00	2,37	76,00	1,81	35,00	1,42	37,00	1,26	109,00	2,53	37,00	2,04	19,00	1,33	336,00	
Aree Produttive, D	6,00	0,62	138,00	3,29	96,00	3,89	51,00	1,74	59,00	1,37	36,00	1,98	59,00	4,13	445,00	
Aree ad altri usi	6,00	0,01	95,00	0,02		0,00		0,00	84,00	0,02		0,00	214,00	0,15	399,00	
Totale aree PRG (Ha)	83,10	8,57	737,60	17,56	175,40	7,10	151,00	5,16	389,70	43,08	90,50	4,98	376,90	26,38	2003,22	13,19
Abitanti al 2009	1962		7512		2012		2320		6271		717		2802		23596	
MQ suolo abitante	423,55		981,90		871,77		650,86		621,43		1262,20		1345,11		848,97	
Aree pubb. F da PRG	11,72		10,12		17,40		15,95		17,38		51,60		6,78		14,24	

Come si evince dalla tabella precedente, la pianificazione in vigore sovrastima gli usi e consuma molto territorio ben al di sopra delle medie calabresi.



Diagramma delle previsioni uso del suolo dei PRG vigenti

Dimensionamento generale del PSA

	Amaroni	Borgia	Caraffa	Cortale	Girifalco	S Floro	Settingiano	Totali	
	Ha	Ha	Ha	Ha	Ha	Ha	Ha	Ha	% su Tot
Territ. Comunale Ha	970	4200	2470	2929	4308	1816	1429	15193	
Abitanti al 2009	1962	7512	2012	2320	6271	717	2802	23596	
AMBITI DA PRG VIGENTE (ha)									
MC esist. In Urbanizzato	683.000	2.983.000	860.000	893.000	1.586.000	148.000	930.000	8.083.000	
MC esist. per abitante	348,00	397,00	427,00	384,00	252,00	206,00	331,00	342,56	
PRG Totale previsioni (Ha)	83,10	737,60	175,40	151,00	389,70	90,50	376,90	2003,22	
PRG-MQ Consumo suolo mq/ab	423,55	981,90	871,77	650,86	621,43	1262,20	1345,11	848,97	
Standard esist. effettivo mq/ab	9,68	20,31	10,14	9,09	18,02	9,76	16,24	16,05	
AMBITI PSA (ha)									
Centro Storico (TU_A)	4,10	15,69	6,40	16,02	13,70	3,50	2,90	62,31	
Consolidato (TU_B1)	38,26	268,07	98,89	66,47	161,51	8,77	176,53	818,50	
RUR - Quartieri da recuperare	1,78	158,11	0,00	5,20	0,50	3,56	0,00	169,15	
Integrazione vuoti urb. (TU_B2)	5,10	56,32	3,91	25,93	24,84	6,20	30,30	152,60	12,39
Rurali aggregati (TU_B3)	1,28	12,90	5,30	9,66	18,12	3,42	4,23	54,91	
Servizi e Standard esistenti (F1)	1,90	15,26	2,04	2,11	11,30	0,70	4,55	37,86	
Servizi e Standard nuovo impianto (F2)	7,16	24,70	8,90	14,29	63,07	9,80	15,60	143,52	
Ambiti POT (TDU_C, TDU_D1, TDU_D2)	da definire con bando interessi nel POT solo se indifferibili								
Totali PSA (ha)	59,58	551,05	125,44	139,68	293,04	35,95	234,11	1438,85	
PSA-MQ Consumo suolo mq/ab	303,67	733,56	623,46	602,07	467,29	501,39	835,51	609,79	-28,17
Risparmio suolo PSA su PRG in ha	-23,52	-186,55	-49,96	-11,32	-96,66	-54,55	-142,79	-564,37	
Area a Parco Servizi Straordinari	30,60	287,50	56,70	12,50	19,90	58,40	181,00	646,60	
Standard PSA mq/ab/2*	23,09	26,60	27,19	35,34	59,30	73,22	35,96	38,43	

* Standard 1/2 per effetto della perequazione sui servizi

Il dimensionamento del presente PSA è quello riferito agli ambiti urbanizzati a cui si dovranno aggiungere gli interventi che eventualmente entreranno a far parte del 1° POT inerenti agli ambiti urbanizzabili di selezione che dovessero risultare indifferibili ed effettivamente realizzabili attraverso convenzioni attuative.

.....

Gli ambiti urbani di selezione che non saranno investiti di convenzionamento operativo da un eventuale POT non possono essere considerati edificabili e quindi computabili nel dimensionamento e quindi esclusi dalla tassazione comunale.

Dalla tabella precedente si evincono i seguenti risultati:

- Risparmio consumo di suolo per -28 % per abitante, ovvero quasi 564 ha in meno rispetto ai 2003 ha previsti dai Piani vigenti.
- Lo Standard per abitante che ha l'obiettivo di giungere fino a 38 mq/ab, che compensa anche un eventuale +30% di volumetria per incentivi;
- Nuovo parco sub-urbano di circa 650 ha;
- Una integrazione di suoli per usi urbani di 152 ha su una occupazione di suolo totale di 1438 ha, ovvero solo il 10%;

La dotazione di attrezzature e spazi collettivi (standard)

A partire dalle dotazioni esistenti, stimate in sede di Quadro conoscitivo nella soglia sotto i 18 mq/Ab, il PSA punta ad un graduale accrescimento degli standard urbanistici, in particolare utilizzando gli strumenti offerti dalle pratiche di perequazione urbanistica, assumendo come obiettivo del Piano uno standard di progetto non inferiore complessivamente a 18 mq/Ab e tendente a circa 38 mq/ab.

Tale indice di 38 mq/ab di tendenza teorica compensa anche un eventuale +30% di volumetria per incentivi determinata dal REU per le aree urbanizzate.

Al fine di qualificare e rendere organica e rispondente la rete dei servizi sociali urbani, il Comune si riserva la formazione di uno specifico Piano dei Servizi, in sede di PSA o, se del caso, in sede di POT, secondo gli indirizzi definiti dalle Linee Guida della Pianificazione regionale.

Il presente PSA definisce l'“Abitante teorico” a cui riferire la programmazione ed il dimensionamento degli standard urbanistici attraverso una dotazione minima di standard di 18 mq/ab per una volumetria di 100 mc/ab.

Fabbisogno turistico standard aggiuntivo

Al fabbisogno di cui al precedente comma, così come prescritto al PTCP Cz, si aggiunge quello per gli utenti non residenti (turisti), riferito a ciascun posto letto (pl) alberghiero ed extra-alberghiero e seconde case considerando un pl ogni 20 mq. di superficie utile:

- | | |
|--|----------|
| - Per attrezzature di interesse comune | 1 mq/pl; |
| - Per parcheggi | 2 mq/pl; |
| - Per verde e sport | 5 mq/pl; |

Sostenibilità del dimensionamento

Le autorità locali, con il supporto delle Istituzioni internazionali e sovranazionali, sono oggi chiamate ad una maggiore cooperazione e coordinamento per favorire un processo di consultazione, apprendimento e costruzione del consenso, indirizzato allo sviluppo sostenibile della comunità, tradotta in azioni dirette e oggetto di continua revisione, secondo un processo che mira nel lungo periodo ad accrescere la 'coscienza ambientale' e ad indurre cambiamenti positivi nelle modalità di produzione e consumo e negli stili di vita.

Dall'altra parte l'accrescersi della competizione economica a scala mondiale inasprisce l'antagonismo tra le città, in lizza per attirare operatori economici e culturali e risorse finanziarie. In molti casi gli interventi appaiono rivolti più alla 'comunicazione esterna' che non al reale miglioramento delle condizioni di vita urbana o alla ricomposizione delle fratture urbane, di quel mosaico cioè di realtà fisiche e sociali eterogenee che formano le nostre città.

Sostenibilità ambientale

In pratica le città attribuiscono valore economico all'ambiente locale e si impegnano ad investire nella conservazione del capitale rimanente e nella crescita dello stesso, riducendo i livelli di sfruttamento e di pressione, migliorando l'efficienza dei processi e dei prodotti nell'intero ciclo di vita, rigenerando ove possibile le risorse deteriorate.

Per raggiungere la sostenibilità, le città dovranno necessariamente fare ricorso a tutti gli strumenti disponibili, compresi il ridisegno funzionale delle città, la valutazione ambientale strategica, l'educazione ambientale, lo scambio di esperienze e di informazioni, i sistemi di monitoraggio, l'*auditing* sociale, la contabilità e il *budgeting* delle risorse naturali, l'impiego di indicatori di sostenibilità urbana.

Sostenibilità economia

Le città si impegnano anche a rendere sostenibile il modello sociale urbano, poiché le fasce di popolazione a minor reddito, maggiormente colpite dai problemi ambientali, sono quelle con meno possibilità di risolvere tali problemi: "l'ineguale distribuzione della ricchezza è causa di comportamenti insostenibili e, al tempo stesso, della rigidità a modificarli".

Analogamente le città si impegnano, nel momento politico dell'applicazione del federalismo, ovvero nel periodo attuale conformato da sempre minori trasferimenti statali, ad attuare un bilancio economico delle scelte urbane in funzione della effettiva possibilità economica non solo attuale, ma prevista nel tempo.

Dimensionamento del PSA

Questo PSA decide di non far crescere esponenzialmente le città del PSA, ma di riconfigurarle all'attuale ambito urbanizzato con il solo accrescimento dei pochi ambiti di integrazione urbanistica, ovvero il riempire i vuoti urbani, e pertanto ritiene che tale scelta sia la più sostenibile dal punto di vista ambientale ed economico per la collettività.

Ove si ravviserà la possibilità di nuovi interventi nelle aree urbanizzabili di selezione, essendo questi ultimi, realizzati su specifica domanda dei singoli operatori economici, questi supporteranno tutte le spese economiche ed ambientali per rendere sostenibili i loro interventi attraverso la realizzazione di uno specifico POT.

Questo PSA aderisce alla richiesta del QTR e del PTCP di CZ di governare il processo di costruzione della nuova città della "Valle del Corace" e ne determina fin da subito che gli operatori economici che richiederanno di investire in tale opportunità dovranno sopportare i costi delle caratteristiche ambientali e costruttive definite come segue per tutti i nuovi edifici:

- caratteristiche qualitative riferite al "premio urbanistico per la qualità totale";
- caratteristiche qualitative "premio urbanistico per la classe energetica A";
- caratteristiche qualitative "premio urbanistico energia rinnovabile per edifici non residenziali";
- caratteristiche qualitative "Qualità tipologica ed estetica e rifiniture";
- caratteristiche urbanistiche per non creare l'Isola di Calore;

Il POT provvederà all'utilizzazione di nuovo territorio, ovvero urbanizzabile di selezione, solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione, ovvero dai riempimenti dei vuoti urbani o aree a margine, fermo restando il soddisfacimento degli standard urbanistici; nella logica di evitare nuclei isolati e/o sparsi sul territorio

I relativi POT Comunali operano per la determinazione e la posizione delle singole aree o zone all'interno del limite dello sviluppo e scegliendo le aree di nuova edificazione entro gli ambiti urbanizzabili di selezione e nel rispetto del dimensionamento massimo stabilito dal presente PSA di cui alla seguente tabella:

Nel caso in cui il PSA abbia indicato per le TDU un riferimento iconografico e non spaziale (area) il POT dovrà utilizzare la tabella di ambito max selezionabile per le aree edificabili indicata nel REU.

GESTIONE E ATTUAZIONE (COSA FACCIAMO)

Registro Comunale Diritti dei Volumi Edilizi e incentivi

Presso il Comune viene istituito il Registro Comunale dei Diritti dei Volumi Edilizi e degli incentivi, su cui si trascrivono i diritti edificatori non usufruibili immediatamente con progettazioni esecutive, ma differite nel tempo.

Il registro è pubblico ed è composto dai seguenti elementi:

- Elenco nominativo dei diritti volumetrici con particelle catastali e atto pubblico di asservimento;
- Cartografia tecnica indicante le particelle asservite;

Ogni diritto annotato può essere esercitato in proprio o rivenduto con atto pubblico e ritrascritto nel registro stesso.

Il Comune può, con determinazione amministrativa, inserire un pagamento di un diritto di segreteria per l'annotazione nel medesimo registro.

La denuncia di annotazione del diritto volumetrico è realizzata di norma a carico del beneficiante con i seguenti elementi:

- Scheda annotazione diritto edilizio;
- Atto pubblico;
- Cartografia tecnica indicante le particelle interessate e lo stralcio del PSA/POT;
- File digitali della cartografia tecnica precedente in formato Shp.

Il successivo POT Comunale

Come già esplicitato in precedenza **Il Piano Operativo (POT)** che definisce la fattibilità degli oggetti del Piano e regola gli elementi con previsioni rigide e vincolanti per tutti.

In pratica, così come previsto dalla legge reg. 19/02 all'art. 27 bis e art. 29, i singoli Comuni potranno avviare le procedure ed adottare un POT quando ne ravvisano la necessità politica ed economica sempre entro la cornice delle scelte di pianificazione effettuate dal PSA.

Questo PSA decide che l'avvio dei singoli POT debba avvenire esclusivamente attraverso una Bando Pubblico di Interessi Specifici di attuazione delle singole indicazioni del PSA che entrano a far parte della pianificazione urbanistica attraverso una pratica convenzionale pubblico/privato.

Impegni convenzionali con i soggetti attuatori

L'accordo attuativo del POT contiene almeno i seguenti elementi:

- termine entro il quale il soggetto attuatore si impegna a presentare il PUA o il progetto unitario;
- parametri quantitativi e qualitativi principali dell'intervento (la scheda normativa del POT e la scheda di assetto urbanistico vengono allegate e controfirmate per accettazione);
- obblighi assunti dal soggetto attuatore (realizzazione di dotazioni di interesse generale, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici), ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
- eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni;
- eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;
- eventuali condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.);
- eventuale pianificazione attuativa sia sulla parte privata e sia sulla parte pubblica;

- approfondimenti di studi geologici per aree oggi a rischio e che il PSA ha determinato la necessità della trasformazione;
- Aree Comunali di Protezione Civile;

Ufficio del Piano associato

La struttura del PSA, notevolmente differente da un PRG, richiede che la gestione della pianificazione prevista sia strettamente seguita da un ufficio associato che possa assolvere sia il compito dello sportello unico per l'edilizia e sia allo sportello della programmazione e pianificazione attuativa.

Tale sportello viene individuato nella prosecuzione del lavoro fin qui svolto dall'Ufficio del Piano Associato per la formazione proprio del PSA.

Presentazione dei progetti esecutivi (G.I.S.)

Il presente PSA è stato elaborato interamente attraverso un G.I.S. che deve essere aggiornato di tutti i progetti pubblici e privati che si elaborano e si eseguono sul territorio. Pertanto si dispone che ogni progetto pubblico privato venga elaborato sulla cartografia di riferimento del PSA.

In particolare occorre utilizzare gli Shp file del G.I.S., disponibili gratuitamente sul sito internet di riferimento dell'Ufficio del Piano del PSA di Cortale (www.psacortale.it) e la presentazione di qualunque progetto dovrà avvenire sia in forma cartacea e sia in forma digitale.

Le eventuali innovazioni d'uso del territorio vanno trascritte nel file in un layer "nuovi_progetti.shp".