



COMUNE DI SANTA SEVERINA (KR)



PIANO  
STRUTTURALE  
COMUNALE

REGOLAMENTO  
EDILIZIO E URBANISTICO



## Tav. R2 - SCELTE DELLA PIANIFICAZIONE

R. Area Tecnica, dr Pietro Vigna \_\_\_\_\_

Sindaco, dr Salvatore Giordano \_\_\_\_\_

Segretario Comunale, dr L. Ernesto Scalise \_\_\_\_\_

Ufficio di Piano, ing. Antonio Renzo \_\_\_\_\_

PROGETTISTI, ARCH. ADRIANO PACE E DOTT. BRUNO PACE

COLLABORATORI: AGRONOMO DR. P. CIRILLO - GEOLOGO DR. G. CUFARI  
ARCHITETTI S. SCORDAMAGLIA E V. CROPANESE - GEOM. E. VELLONE



# PIANO STRUTTURALE COMUNALE & REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO

## SCELTE DELLA PIANIFICAZIONE

(Art. 27 Comma. 2 della L.R. N 19 del 19 aprile 2002)

### *A1 - Il nuovo Piano Strutturale Comunale (PSC+REU)*

I tratti innovativi caratteristici più importanti della nuova legge urbanistica, in base ai quali il Piano Strutturale Comunale -PSC- sarà progettato sono:

- la coerenza
- la sostenibilità
- la perequazione
- la partecipazione
- la riduzione del consumo di suolo

La Coerenza con i piani territoriali superiori: Il Quadro Territoriale Paesistico Regionale (QTPR), ed il Piano di Territoriale di Coordinamento Provinciale (QTCP) del quale la provincia di Crotona ha provveduto alla stesura del Documento Preliminare, già recepito nel presente PSC.

La sostenibilità degli insediamenti e delle infrastrutture programmate previste in relazione alle risorse presenti e future:

1.0a) a perseguire la sostenibilità degli interventi antropici rispetto alla quantità e qualità delle acque superficiali e sotterranee, alla criticità idraulica del territorio ed all'approvvigionamento idrico, alla capacità di smaltimento dei reflui, ai fenomeni di dissesto idrogeologico e di instabilità geologica, alla riduzione ed alla prevenzione del rischio sismico, al risparmio e all'uso ottimale delle risorse energetiche e delle fonti rinnovabili;

1.0b) a rendere possibile il restauro e la riqualificazione del territorio, con miglioramento della funzionalità complessiva attraverso una razionale distribuzione del peso insediativo della popolazione e delle diverse attività;

1.0c) a realizzare una rete di infrastrutture, impianti, opere e servizi che assicurino la circolazione delle persone, delle merci e delle informazioni, realizzata anche da sistemi di trasporto tradizionali od innovativi, con la relativa previsione di forme d'interscambio e connessione, adottando soluzioni tecniche e localizzative finalizzate alla massima riduzione degli impatti sull'ambiente.

Attraverso la pratica della perequazione possibile pervenire alla creazione di un parco aree, gratuito per il Comune, per la formazione delle dotazioni pubbliche. Si attua attraverso la contrattazione con i privati per la cessione di volumetrie edificabili.

Infine la partecipazione dei cittadini alla formazione del PSC, formalizzata proprio con l'istituzione della Conferenza di Pianificazione.

#### *A2 - Obiettivi ed azioni previste*

L'azione Tutela e valorizzazione dei centri di interesse storico si propone di:

valorizzare, preservare e tutelare il patrimonio storico costruito nei suoi caratteri originari;

migliorare la qualità della vita, la competitività e l'attrattività attraverso la realizzazione di Progetti Integrati in grado di valorizzare le risorse e le specificità locali;

contrastare il declino delle aree interne con una - inversione di tendenza allo spopolamento;

attuare progetti di recupero che si basino sui principi della conservazione integrata;

incentivare programmi di turismo culturale e di ospitalità diffusa;

promuovere programmi di risanamento e recupero eco-paesaggistico e di innalzamento della qualità tipo-morfologica dell'edificato, con riqualificazione delle aree degradate o prive di identità e formazione di - luoghi centrali;

contrastare i processi di degrado e abbandono;

promuoverne uno sviluppo turistico sostenibile e favorire la riduzione del consumo di suolo del territorio calabrese.

Le azioni previste per il conseguimento di tali obiettivi sono rivolte:

▶ al potenziamento e innovazione dei sistemi di ospitalità (alberghi diffusi);

▶ all'implementazione sistemi di fruizione (creazione di percorsi di visiting, cartellonistica, accessibilità, produzioni editoriali, segnaletica, servizi di accoglienza, ecc);

▶ all'implementazione della mobilità lenta;

▶ al recupero e consolidamento delle aree degradate con tecniche e metodi non invasivi e rispettosi della cultura costruttiva, attraverso l'utilizzo di materiali compatibili;

▶ al recupero e rifunionalizzazione degli edifici pubblici e/o di interesse pubblico e degli elementi urbani di maggiore valenza storica, culturale e architettonica;

▶ alla realizzazione delle infrastrutture e degli impianti complementari necessari a: migliorarne le condizioni di sicurezza, accesso e fruibilità del patrimonio culturale;

▶ a realizzare i servizi e le attività complementari per la valorizzazione del patrimonio culturale (dotazioni infrastrutturali e impiantistiche necessarie per la realizzazione di attività culturali, di ricerca e formazione, di servizi di ospitalità diffusa e ristorazione tipica, botteghe artigiane, centri commerciali naturali, etc.);

▶ ad adottare sistemi di qualità ambientale e di certificazione dei servizi offerti;

▶ ad attivare cantieri-scuola per il recupero;

▶ alla realizzazione dei percorsi di accesso ai beni storico-artistici ed etno-antropologici anche sparsi e isolati, soprattutto allorché formano reti locali di beni culturali, i cui nodi principali sono costituiti dai centri storici;

▶ all'insediamento di servizi e nuove funzioni compatibili con il loro ruolo territoriale;

▶ alla messa in sicurezza dei centri di interesse storico abbandonati rispetto al rischio sismico.

► in termini più generali al soddisfacimento delle aree standard per edilizia scolastica, opere di interesse comune, parcheggi e verde pubblico attrezzato.

## 1 - LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

### 1.1 - Il Quadro Territoriale Regionale a Valenza Paesaggistica (QTR/P)

#### **1.1a - Il contenuto**

La forma del QTR/P riflette la articolazione dei suoi contenuti, che esprimono le diverse valenze del Piano sia sotto il profilo urbanistico-territoriale che sotto quello paesaggistico-ambientale. Sono valenze di carattere strategico-programmatico, quelle di carattere progettuale, quelle infine di carattere propriamente regolativo con la definizione di indirizzi, direttive e prescrizioni. In sostanza i principali apparati del piano sono:

— Quadro Conoscitivo, QC, che costituisce l'insieme organico delle conoscenze riferite al territorio e al paesaggio, su cui si fondano le previsioni e le valutazioni del piano; il quadro conoscitivo è impostato in modo da essere progressivamente aggiornabile secondo procedure definite preventivamente.

— Quadro Programmatico Territoriale, QPT, il quale sintetizza gli orientamenti strategici e le scelte di fondo che sostanziano una visione del futuro a medio termine del territorio calabrese. La Visione è corredata da una Agenda Strategica Territoriale, che individua i temi prioritari specificando obiettivi, azioni di sviluppo e soggetti promotori, al fine di raccordarsi con le previsioni territoriali locali, con quelle della programmazione economica regionale 2007-13 applicate allo stesso territorio.

— Piano di Assetto Territoriale PAT, che identifica gli obiettivi di sviluppo e le regole di controllo delle trasformazioni territoriali, con particolare riferimento ai sistemi insediativi, ai sistemi naturalistico-ambientali, ai sistemi relazionali. Il PAT definisce le strategie regolative e progettuali in funzione dei diversi Territori Regionali di Sviluppo e delle loro articolazioni a scala locale. Individua anche lo Schema di Coerenza delle Reti Infrastrutturali d'interesse regionale, SRET, nonché l'impostazione di alcuni progetti prioritari riferiti ai territori urbani di valenza strategica per lo sviluppo della regione, per i quali viene attivata la procedura innovativa dei Laboratori urbani come sistema di governance multilivello estesa a Regione, Provincia e Comuni. Infine definisce le discipline di tutela nei confronti dei rischi idrogeologici e sismici, al fine di elevare i profili di sicurezza del territorio regionale contro i disastri naturali o provocati dall'uomo.

— Piano Paesaggistico Regionale, PPR, che definisce le strategie di conservazione, trasformazione sostenibile e riqualificazione del paesaggio regionale, identificando gli obiettivi di qualità e le regole di controllo delle trasformazioni in funzione dei diversi contesti di paesaggio individuati alle diverse scale di riferimento. Il PPR disciplina in particolare la tutela del paesaggio e dell'ambiente, con particolare riferimento ai Beni paesaggistici e di cui al Dlgs. 42/04, "Codice Urbani", nonché agli Ambiti di Pianificazione del paesaggio di cui alla L.R. 19/02.

— Disposizioni di attuazione - Norme Tecniche di Attuazione, che definiscono i modi di attuazione del piano e le previsioni di raccordo con gli altri strumenti della pianificazione regionale, provinciale e comunale. Specificano gli indirizzi relativi alla pianificazione del

territorio agro-forestale, alla utilizzazione dei sistemi di perequazione, e alla produzione del Sistema Conoscitivo del QTR/P, concepito come una macchina evolutiva in grado di accompagnare efficacemente i processi di mutamento del territorio regionale. Infine definiscono il sistema delle Valutazioni con particolare riferimento alle valutazioni ambientali, alle valutazioni di coerenza e all'innovativo metodo di valutazione del corretto inserimento degli interventi nel paesaggio, a partire dalle previsioni introdotte dal Codice Urbani per i beni paesaggistici.

"Rapporto Ambientale" previsto dalla procedura VAS, redatto ai sensi dell'art. 13 del Dlgs 152/06 e s.m.i. e 23 del Regolamento Regionale 3/08 e finalizzato a integrare la componente ambientale e gli obiettivi di sostenibilità ambientale nel Piano, attraverso le valutazioni di coerenza e le valutazioni di impatto, e a garantire la sostenibilità ambientale delle previsioni di sviluppo del Piano. Il Rapporto Ambientale annesso al QTR/P dovrà essere successivamente oggetto di consultazione a conclusione della quale l'Autorità competente esprime un parere sulla procedura VAS.

I diversi apparati vanno intesi come necessariamente interdipendenti, configurando nel loro insieme un funzionamento coerente della macchina del Piano, che va comunque considerato come uno strumento unitario e integrato nelle sue diverse componenti. Tuttavia, sia nella fase di impostazione che di gestione successiva, le diverse articolazioni offrono una relativa autonomia, rinviando alle differenti condizioni di operatività e ai diversi contesti di riferimento: in particolare il mondo delle amministrazioni, delle università e della ricerca scientifica per il Quadro Conoscitivo; il mondo delle istituzioni di governo del territorio e della programmazione dello sviluppo per il Quadro Programmatico Territoriale; il mondo degli attori istituzionali, degli esperti e delle rappresentanze sociali per il Piano di Assetto Territoriale; quello soprattutto delle istituzioni competenti per Beni culturali e paesaggistici, degli esperti di paesaggio e delle associazioni ambientali per il Piano Paesaggistico Regionale; e quello, infine, degli esperti e dei giuristi per le Disposizioni di attuazione.

### **1. 1b - Programma**

Il concetto della qualità ambientale include una pluralità di significati estremamente ampi e si presenta, pertanto, di difficile definizione; i criteri di definizione della qualità ambientale, infatti, riguardano una serie molto diversa di fattori, da quelli più strettamente ambientali (qualità dell'aria e dell'acqua, ecc.), alla dotazione ed alla qualità del verde urbano, alla sicurezza fino alla considerazione della qualità estetica in generale, da quella dell'architettura al decoro degli spazi pubblici.

Particolare significato e importanza assume in questo contesto il verde urbano inteso come un elemento dell'ambiente costruito in fondamentale relazione con il paesaggio e dunque come l'elemento principale cui fare riferimento per il recupero della matrice ambientale delle città e dei contesti urbani, soprattutto quelli diffusi. L'auspicabile diffusione del verde urbano (indicata anche da Agenda 21 e dalla Carta di Aalborg), è un elemento di grande importanza ai fini del miglioramento della qualità urbana e quindi della qualità vita nelle città.

Il nuovo modello di approccio al tema del verde urbano, coerente con il modo diverso con cui oggi siamo chiamati a leggere ed interpretare l'organismo città, non più coincidente

con il concetto ottocentesco della stessa, richiede la comprensione di un nuovo ruolo e di un nuovo significato del verde urbano, non più coincidente con la tradizionale nozione di parco urbano o verde attrezzato, ma che deve fare riferimento alle sue molteplici funzioni ovvero:

- ecologica – ambientale (per la mitigazione degli effetti di degrado e degli impatti prodotti dalla presenza delle edificazioni e dalle attività dell'uomo);
- bioclimatica (per la mitigazione della temperatura);
- protezione e tutela del territorio (mitigazione di rischi di frana di scarpate cicli, argini ecc);
- ricreativa - sociale.

Si tratta dunque di coniugare il concetto di verde in tutte le sue diverse e possibili articolazioni, includendo non solo gli spazi verdi tradizionali (parchi e giardini), ma tutte le aree che costituiscono elemento di discontinuità rispetto al sistema edificato (aree agricole, aree agricole abbandonate, suoli degradati, boschi e corsi d'acqua), utili alla costruzione di una possibile —rete ecologica urbanal da connettere con le reti principali.

Tale rete ecologica urbana dovrà restituire senso e significato al non edificato mediante la realizzazione di:

- aree di verde ambientale, attraverso la tutela di quello esistente e la rinaturalizzazione delle aree degradate;
- parchi agricoli, valorizzando e promuovendo lo sviluppo delle colture agricole tipiche esistenti;
- orti urbani, con funzioni miste produttive e didattiche;
- verde attrezzato per lo sport ed il tempo libero, percorsi e piste ciclabili;
- spazi verdi attrezzati per l'incontro e la socializzazione.

E' necessario quindi aumentare le dotazioni di spazi verdi non solo ai soli fini del soddisfacimento degli standard quantitativi, quanto piuttosto utilizzare il verde come elemento che da un lato entra a far parte del disegno della forma urbana (come elemento di ricucitura tra la città compatta e le aree periferiche), dall'altro come elemento di salvaguardia della matrice ambientale.

### *1.1c - Obiettivi ed azioni previste*

L'azione Tutela e valorizzazione dei centri di interesse storico si propone di:

- valorizzare, preservare e tutelare il patrimonio storico costruito nei suoi caratteri originari;
- migliorare la qualità della vita, la competitività e l'attrattività attraverso la realizzazione di Progetti Integrati in grado di valorizzare le risorse e le specificità locali;
- contrastare il declino delle aree interne con una - inversione di tendenza allo spopolamento;

- attuare progetti di recupero che si basino sui principi della conservazione integrata;
- incentivare programmi di turismo culturale e di ospitalità diffusa;
- promuovere programmi di risanamento e recupero eco-paesaggistico e di innalzamento della qualità tipo-morfologica dell'edificato, con riqualificazione delle aree degradate o prive di identità e formazione di - luoghi centrali;
- contrastare i processi di degrado e abbandono;
- promuoverne uno sviluppo turistico sostenibile e favorire la riduzione del consumo di suolo del territorio calabrese.

Le azioni previste per il conseguimento di tali obiettivi sono rivolte:

- ▶ al potenziamento e innovazione dei sistemi di ospitalità (alberghi diffusi);
- ▶ all'implementazione sistemi di fruizione (creazione di percorsi di visiting, cartellonistica, accessibilità, produzioni editoriali, segnaletica, servizi di accoglienza, ecc);
- ▶ all'implementazione della mobilità lenta;
- ▶ al recupero e consolidamento delle aree degradate con tecniche e metodi non invasivi e rispettosi della cultura costruttiva, attraverso l'utilizzo di materiali compatibili;
- ▶ al recupero e rifunionalizzazione degli edifici pubblici e/o di interesse pubblico e degli elementi urbani di maggiore valenza storica, culturale e architettonica;
- ▶ alla realizzazione delle infrastrutture e degli impianti complementari necessari a: migliorarne le condizioni di sicurezza, accesso e fruibilità del patrimonio culturale;
- ▶ a realizzare i servizi e le attività complementari per la valorizzazione del patrimonio culturale (dotazioni infrastrutturali e impiantistiche necessarie per la realizzazione di attività culturali, di ricerca e formazione, di servizi di ospitalità diffusa e ristorazione tipica, botteghe artigiane, centri commerciali naturali, etc.);
- ▶ ad adottare sistemi di qualità ambientale e di certificazione dei servizi offerti;
- ▶ ad attivare cantieri-scuola per il recupero;
- ▶ alla realizzazione dei percorsi di accesso ai beni storico-artistici ed etno- antropologici anche sparsi e isolati, soprattutto allorché formano reti locali di beni culturali, i cui nodi principali sono costituiti dai centri storici;
- ▶ all'insediamento di servizi e nuove funzioni compatibili con il loro ruolo territoriale;
- ▶ alla messa in sicurezza dei centri di interesse storico abbandonati rispetto al rischio sismico.

#### **1. d - 4.2.2.b TRS5 - Crotonese -**

Comuni: Belvedere di Spinello – Casabona - Carfizzi – Cirò – Cirò Marina – Crotone - Crucoli – Cutro – Isola Capo Rizzuto - Melissa – Pallagorio - Roccabernarda - Rocca di Neto – San Mauro Marchesato - San Nicola dell'Alto - Santa Severina– Scandale - Strongoli– Umbriatico.

*Profili identitari: stato di fatto e potenzialità*

Il TRS5 di Crotone (121.000 abitanti) è costituito da una frangia costiera e di pianura che si estende in senso longitudinale dallo sperone di Le Castella fino alla foce del Trionto e verso l'entroterra fino alle pendici della Sila.

Oltre che per importanti preesistenze archeologiche, il TRS5 si caratterizza per essere stato il maggiore polo industriale della Regione (polo chimico della Pertusola), nonché la struttura agricola dell'ampio tavolato del Marchesato, ovvero di quel territorio regionale compreso fra la Sila da un lato e la costa ionica dall'altro (oggi corrispondente grossomodo con l'attuale provincia di Crotone), storicamente caratterizzato dalla presenza del Latifondo.

Il sistema insediativo si differenzia in centri interni e centri costieri, ancora abbastanza compatti (Cirò), anche se sono presenti fenomeni di diffusione insediativa, in particolare lungo la costa. Un ruolo centrale è esercitato da Crotone, una struttura urbana ancora sostanzialmente concentrata anche se sta estendendosi verso Capo Colonna in continuità con gli insediamenti turistici costieri. Isola Capo Rizzuto, tradizionalmente caratterizzata dalla significativa presenza di attività agricole, è interessata, invece, da un'espansione informe, che si sviluppa intorno al centro e lungo gli assi viari principali, poi con insediamenti a bassa densità diffusi nel territorio, e infine con l'urbanizzazione massiccia e incontrollata lungo la fascia costiera.

Altrettanto ricca di insediamenti diffusi è l'urbanizzazione di Strongoli o di Cirò Marina, che contano su numerosi insediamenti turistici costieri. I centri costieri (Isola Capo Rizzuto, Strongoli, Melissa, Rocca di Neto, Cirò Marina, Crucoli, Cutro e Crotone) sono quelli che hanno registrato nel ventennio 1981-2001 gli aumenti maggiori del patrimonio edilizio, all'interno di un processo di crescita generalizzata che ha investito tutti i comuni.

La dotazione di servizi è di livello medio-alto grazie alla presenza di attrezzature di livello sovracomunale, con un porto (suddiviso in Porto Nuovo, prevalentemente industriale, ed in Porto Vecchio, adibito a traffico peschereccio e da diporto) scarsamente valorizzato, ma tuttora l'unico porto nella costa Jonica da Taranto a Reggio e un aeroporto attualmente però poco utilizzato.

Le possibilità di crescita sono per ora in gran parte affidate al settore turistico che però, dato il suo carattere di stagionalità, non offre condizioni di stabile ripresa socio-economica.

Opportunità di sviluppo potrebbero provenire anche dalla buona dotazione infrastrutturale (porto di Crotone ed aeroporto di S. Anna) nonché dalla disponibilità di un ingente patrimonio di aree industriali dismesse, in posizione strategica. Ulteriori possibilità sono rappresentate da un'economia tendenzialmente articolata e plurisettoriale, con una forte tradizione industriale ed imprenditoriale con particolare riguardo alla grande tradizione nel settore della viticoltura e della vinificazione (Cirò).

A tutto ciò si contrappongono elementi di forte criticità dovuti principalmente dalla mancanza di collegamenti stradali e ferroviari adeguati e la difficile accessibilità rappresenta un serio handicap, aggravato dalle condizioni di relativa marginalità dell'area rispetto alle aree regionali di maggior sviluppo.

Un ulteriore aggravante è dato dalla compromissione edilizia di ampie porzioni della costa, con conseguente degrado ambientale e paesaggistico; ed inoltre dal forte inquinamento dei siti

industriali dismessi che ne preclude qualsiasi possibilità di riuso in assenza di elevati investimenti pubblici necessari per gli interventi di bonifica dei suoli.

Si può affermare in definitiva che dopo la crisi dell'industria, questo territorio non ha saputo ancora inventare nuovi modelli di sviluppo economico e adeguate forme insediative e si presenta quindi con aspetti contraddittori poiché, alle potenzialità connesse alla ricchezza delle risorse ambientali e culturali si contrappone l'instabilità del modello di sviluppo configuratosi in condizioni di relativo isolamento rispetto al resto della Regione.

### *Ruolo strategico e obiettivi di sviluppo*

Il TRS5 in relazione alle potenzialità dette, potrebbe svolgere un ruolo di primo piano in alcuni settori particolarmente importanti per lo sviluppo sostenibile della Regione, in particolare l'innovazione in campo energetico e ambientale, i beni culturali e il turismo, sfruttando anche meglio la sua posizione strategica come porta di accesso dalla costa ionica, con il ripristino delle connessioni simboliche e turistiche con la Grecia.

Il potenziamento dell'accessibilità e l'integrazione con i sistemi principali della Regione, sia in termini infrastrutturali che di relazioni funzionali, sono da ritenersi gli obiettivi prioritari generali di riferimento per lo sviluppo di questo territorio. A tal fine risulta necessario provvedere rapidamente al completamento e al potenziamento dell'articolato sistema infrastrutturale (stradale, ferroviario, portuale ed eventualmente aeroportuale) così da poter rafforzare i collegamenti con l'esterno del territorio. Lo sviluppo del settore turistico può fare riferimento ad alcune eccellenze, quali la riserva marina di Isola Capo Rizzuto insieme all'elevato valore naturale e paesaggistico della costa (riserva naturale della Foce del Neto) e alle importanti testimonianze archeologiche dell'area archeologica di Kroton e di Capo Colonna nonché ad un sistema diffuso di beni del patrimonio rurale.

Altro obiettivo da perseguire prioritariamente è il rafforzamento della città di Crotona coerentemente con la sua funzione di capoluogo di provincia, individuando in particolare gli interventi necessari per la riqualificazione urbana e il miglioramento dei collegamenti con il nuovo tracciato della SS 106 Ionica.

Fondamentale in ogni caso è la valorizzazione delle qualità identitarie del TRS5, riconoscibili soprattutto nelle valenze culturali del territorio e nelle condizioni di integrità fisica del paesaggio. Queste risorse, associate al considerevole patrimonio archeologico e storico artistico, e alle potenzialità del settore viticolo potrebbero far da volano per lo sviluppo alternativo dell'intero territorio crotonese.

L'intero territorio lungo il corridoio della nuova statale ionica, nel suo rapporto con la città di Crotona e fino al waterfront, dovrà essere assoggettato a Laboratorio regionale di progetto urbano-territoriale.

## 1. 1e - Direttive ai comuni per la limitazione del consumo di suolo

### 1. 1e.1 - Direttive per il calcolo del fabbisogno decennale

Allo scopo di contenere il consumo di suolo agricolo e comunque non urbanizzato ed incentivare, al contrario, il ricorso a programmi e politiche di riqualificazione urbana, nella determinazione delle previsioni di sviluppo e nella individuazione degli ambiti per nuovi insediamenti, occorrerà attenersi a quanto già previsto dalla L.R.19/2002. In particolare si rammenta la legge stabilisce che il Piano Strutturale (art. 20 c. 3 lett. d):

— definisce i limiti dello sviluppo del territorio comunale in funzione delle sue caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, pedologiche, idraulico-forestali ed ambientali.

Inoltre, all'art. 54 viene stabilito che

— la quantità di edificazione spettante ai terreni che vengono destinati ad usi urbani deve essere indifferente alle specifiche destinazioni d'uso previste dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e deve invece correlarsi allo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del Piano stesso.

Pertanto, nella definizione delle previsioni dello strumento urbanistico occorrerà in primo luogo considerare la complessiva —capacità di carico del territorio comunale o in altri termini i fattori limitanti lo sviluppo urbanistico ed edilizio; fra questi bisognerà considerare come ad edificabilità nulla o estremamente ridotta:

- le aree sottoposte a vincolo ambientale per effetto di provvedimenti europei, nazionali o regionali quali: SIC, ZPS, Aree parco, Riserve naturali, ecc.;
- le aree sottoposte a vincolo paesaggistico, comprensive dei beni identitari;
- tutte le aree classificate come a rischio dal Piano di assetto idrogeologico e dallo stesso QTR (rischio idraulico, aree in frana, erosione costiera) per le loro caratteristiche idrogeologiche e sismiche;
- le aree caratterizzate da elevata produttività agricola o destinate a colture agricole tipiche o specializzate (art. 50 della L.R. 19/2002).

Nella determinazione, inoltre, della capacità di carico del territorio comunale si dovrà considerare lo stato di fatto in cui si trovano i suoli considerando come fattori escludenti o altamente limitanti:

- le condizioni di accessibilità, ovvero la possibilità di accedere a queste aree minimizzando i costi per la realizzazione della viabilità di accesso e di servizio, privilegiando ad esempio le aree in cui esiste già una rete viaria ristrutturabile o che siano relativamente prossime a strade;
- le condizioni relative alle reti tecnologiche, privilegiando quelle aree già in parte dotate di servizi a rete;
- i costi di costruzione, ovvero privilegiando quelle aree che per caratteristiche

morfologiche o dei terreni sono edificabili a costi di costruzione più contenuti (aree con suoli coerenti, aree a bassa acclività, ecc...);

- la effettiva possibilità di dotare queste aree dei servizi urbani necessari (scuole, asili, ecc..)

Una volta definita la capacità complessiva di carico del territorio comunale occorrerà indicare un fabbisogno massimo decennale, articolato in due quinquenni (riferimento al POT); tale fabbisogno, che non potrà in ogni caso eccedere la capacità di carico, andrà valutato considerando:

- ✓ dinamiche di evoluzione demografica dell'ultimo decennio, inteso come formazione di nuovi nuclei familiari residenti;
- ✓ dinamiche di evoluzione della produzione abitativa dell'ultimo decennio;
- ✓ quota di inoccupato nel patrimonio abitativo esistente, considerando una capacità di recupero dello stesso nel decennio non inferiore al 10% , per i comuni in cui tale quota sia superiore al 50% dell'intero patrimonio edilizio, del 5%, ove tale quota sia compresa tra il 25 ed il 50%, del 2% ove tale quota sia inferiore al 25%.
- ✓ effettiva domanda sociale, comprovata dalle domande presentate di edilizia sovvenzionata o convenzionata;
- ✓ capacità residue dei PRG vigenti, attribuendo priorità al completamento delle lottizzazioni esistenti;
- ✓ capacità residua edificatoria nelle aree ad intervento diretto (ex zone B del PRG);
- ✓ patrimonio abitativo abusivo sanato nell'ultimo decennio;
- ✓ programmi di riqualificazione urbana e di recupero delle aree degradate e sottoutilizzate
- ✓ previsioni di sviluppo urbano e territoriale prefigurate dal QTR.

In sintesi, una volta definito il fabbisogno decennale previsto (dinamiche demografiche, domanda sociale, previsioni di sviluppo del QTR per il TRS di riferimento), la previsione di aree per nuovi insediamenti potrà essere determinata dopo aver considerato le volumetrie derivabili da: REGIONE CALABRIA - Assessorato Urbanistica e Governo del Territorio – Ufficio del Piano Quadro Territoriale Regionale a valenza Paesaggistica QTR/P – Elaborati di progetto – Norme Tecniche di Attuazione – allegato PAT.LCS – Dicembre 2009

- il completamento delle lottizzazioni in atto o già approvate, sempre che le previsioni siano compatibili con le capacità di carico;
- il completamento della capacità residua delle aree ad intervento diretto;
- il recupero del patrimonio edilizio non occupato nella misura definita di cui sopra;
- l'individuazione di eventuale capacità edificatoria nelle aree di riqualificazione urbanistica.

Eventuali incrementi di cubatura nelle aree per nuovi insediamenti potranno realizzarsi in presenza di:

- ▶ Interventi di rottamazione del patrimonio edilizio esistente in misura non superiore al 70% del volume complessivamente demolito;
- ▶ Interventi di recupero del patrimonio edilizio in misura non superiore al 30% del patrimonio recuperato;
- ▶ superficie delle aree di cui si prevede la rinaturalizzazione, in misura non superiore al 10%

**1. 1e. 2** - Valutazione preliminare dei comuni da assoggettare a soglie di ammissibilità: il comune di Santa Severina non è compreso tra quelli classificati ad alto spreco edilizio.

**1.2 - IL DOCUMENTO PRELIMINARE AL PIANO TERRITORIALE  
DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DI CROTONE (PTCP)**

**PIANE E COSTE DEL CROTONESE**

Paesaggi di area vasta: Fascia collinare presilana – Area di produzione del vino di Cirò  
–  
Aree interne del Crotonese – Fascia costiera crotonese

**1.2a - Tipologie di Paesaggio e caratteri identitari**

a	Patrimonio boschivo	Interessa soprattutto la parte dei versanti presilani e dei rilievi collinari dove emergono brani notevoli di paesaggio del patrimonio forestale, contenente diversi tipi di bosco, nonché importanti emergenze botaniche e forestali. In tali aree troviamo numerose emergenze ecologiche e habitat faunistici.
b	Aree agricole	Le aree agricole sono più o meno ampie con molte aree tuttora produttive, in cui è presente e rilevante l'attività agricola soprattutto segnate da forte estensività in alcune aree e di notevole pregio ed eccellenza in altre (soprattutto le aree vitivinicole a D.o.P.
c	Fasce fluviali e lacustri	Il fiume Neto e le fiumare (tra le quali Lipuda, Esaro, Nicà, Manzelli, Lese) rappresentano elemento portante del sistema ecopaesaggistico. In generale, le fasce fluviali e gli intorni degli alvei costituiscono elementi portanti degli apparati paesistici principali ed ecosistemi strutturanti. Particolarità del contesto è rappresentata dai dintorni della foce del Neto.
d	Patrimonio storico-culturale e etno-antropologico	Nei paesaggi dell'insediamento emergono numerosi centri e nuclei storici, (Santa Severina, Cirò e Caccuri) completati dagli elementi sparsi o puntuali delle emergenze storico-culturali legate alle risorse rupestri (grotte). Rilevanti i siti archeologici dell'antica
e	Paesaggi urbani e perurbani	Attorno ai centri costieri – specie a Crotonese e Isola - spesso si sono consolidate le espansioni urbane recenti, che in talune situazioni danno luogo a intorni, segnati da una crescita informe, degradati, di bassa qualità tipomorfologica e con problemi ambientali dovuti al consumo di suolo e alla rottura o penalizzazione delle relazioni configurazionali dei diversi sistemi.
f	Fasce costiere	Nelle fasce costiere abbiamo tre tipi di paesaggio: i centri urbani costieri consolidati che presentano fenomeni di antropizzazione spinta e consumo di suolo, che interessa anche le estensioni urbanizzate di costa, i brani di paesaggio costiero naturale o seminaturale.
g	Aree a rischio e	Paesaggi particolari sono quelli costituiti dalle numerosissime aree di dissesto idrogeologico o direttamente di frana, in atto o a rischio che interessano soprattutto i versanti costieri e fluviali.

h	Dissesti	Preoccupante è il rischio ambientale delle aree degradate interessate e circostanti al nucleo
---	----------	---

### 1.2b- Obiettivi di qualità

a.	Tutela e valorizzazione dei paesaggi del patrimonio forestale	Allargamento della tutela del sistema regionale delle aree protette, inclusi i siti d'interesse comunitario, protezione spazi aperti e consolidamento della Rete ecologica Regionale, RER, come –infrastruttura ambientale‡ integrata nella rete ecologica nazionale e nella rete natura 2000. Ancora è importante la valorizzazione del patrimonio forestale, tenendo conto dell'espansione in corso a seguito dei processi d'abbandono agro-pastorale, con recupero ambientale e culturale dei contesti. Attivazione di percorsi di visiting e turismo eco-culturale.
b	Consolidamento e tutela aree agricole con recupero e risanamento delle aree abbandonate e dismesse	Date la rilevante struttura agroalimentare produttiva tipica e consolidata presente e le caratteristiche del paesaggio rurale circostante, gli obiettivi di qualità prevedono: innovazione tecnologica e ambientale delle produzioni (biologico, biodinamico); promozione del riuso e recupero delle aree e dei complessi impiantistici dismessi od obsoleti o ad alto impatto ambientale, anche in funzione di un drastico contenimento del consumo di suolo o dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi; creazione di Parchi Ambientali o Ecoagricoli o di aree attrezzate sui suoli incolti o abbandonati; preservazione spazi aperti; ampliamento e consolidamento delle strutture agrituristiche in particolare la relazione con le aree ad alta suscettività ambientale ed archeologica.
c	Gestione integrata delle fasce fluviali e lacustri	Potenziamento del ruolo strutturale di connettività ambientale della rete fluviale e valorizzazione degli aspetti del sistema della rete fluviale e lacustre, per promuovere e orientare la fruizione sociale delle risorse naturali, paesistiche e culturali delle fasce fluviali e dei laghi. In particolare si prevede: il consolidamento del –Contratto del fiume Lipuda‡; la creazione del Parco fluviale della valle del Neto / Parco della foce del Neto / Consolidamento gestione ZPS; i –Patti‡ per le altre fiumare. Tale processo sarà ulteriormente rafforzato dall'introduzione dell'ambito a tutela speciale – Paesaggio della Magna Grecia dell'antica Kroton e dintorni – che interessa la fascia costiera che si estende dalla Foce del Neto ai dintorni di Croton e Isola Capo Rizzuto a Capo Colonna.

d	Valorizzazione del patrimonio storico-culturale e etno-antropologico	<p>Centri storici:conservazione dei valori e consolidamento del ruolo, nel quadro di programmi organici di recupero e rivalutazione delle testimonianze storiche sul territorio e di rilancio delle città</p> <p>Valorizzazione dei beni d'interesse storico, archeologico e culturale, con recupero e riqualificazione dei percorsi e degli itinerari che li rendono fruibili e leggibili come sistemi</p> <p>Riqualificazione del territorio rurale, in quanto testimonianza viva del paesaggio storico e identitario e territorio ecologicamente sensibile. Individuazione degli intorni dei beni e eventuali arredi.</p> <p>In tale quadro è da notare la realizzazione dell'ambito a tutela speciale – Paesaggio della Magna Grecia dell'antica Kroton e dintorni – che interessa la fascia costiera che si estende dalla Foce del Neto ai dintorni di Crotona ed Isola Capo Rizzuto a Capo Colonna.</p>
e	Riqualificazione dei paesaggio urbano e periurbano	<p>L'introduzione dell'Ambito a Tutela Speciale citato favorisce la riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia non residenziali, con formazione di nuovi luoghi centrali riconoscibili e di fronti urbani a contatto diretto con aree libere e verde fruibile.</p> <p>Riqualificazione eco paesaggistica del patrimonio. Ancora sono previsti : il contenimento e la razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali e diffuse a corona delle aree urbanizzate consolidate.</p>
f	Tutela e valorizzazione del paesaggio della fascia costiera	<p>Oltre al consolidamento e allargamento della fascia tutelata, la presenza dell'Ambito a Tutela Speciale costituisce elemento eccezionale di preservazione e valorizzazione del patrimonio costiero. In questo quadro si prevede di consolidare la preservazione delle risorse con contenimento dei consumi di suolo e valorizzazione degli elementi di naturalità persistenti. Si prevede inoltre l'affermazione dei valori estetico-percettivi e panoramico- visivi esogeni ed endogeni anche tramite il ricorso agli strumenti di valutazione della qualità paesaggistica previsti dalla normativa allegata al presente piano.</p>
g	Riduzione e gestione dei rischi e dei dissesti	<p>Prevenzione dei rischi idraulici, sismici, idrogeologici ed ambientali con particolare attenzione per le fasce fluviali e per le aree geologicamente instabili. Azioni attive di blocco di frane e dissesti.</p> <p>Appare urgente la riduzione del rischio ambientale nelle aree degradate interessate e circostanti al nucleo industriale di Crotona.</p> <p>Va gestita la rimozione o il trattamento dei rifiuti pericolosi presenti che provoca gravi fenomeni di deterritorializzazione ed inquinamento di suolo e sottosuolo che è arrivato ad interessare anche parte dell'abitato di Crotona.</p> <p>Contenimento dei comportamenti incisivi sul global change climatico; prevenzione e mitigazione dei rischi d'inquinamento in aria, acqua e suolo. Attivazione dei progetti di attuazione del PAI.</p>

h	Controllo, tutela e valorizzazione delle peculiarità oromorfologiche	Verifica delle condizioni strutturali dei sistemi oromorfologico ed ecologico. Interventi di recupero ambientale e ripristino dell'efficienza strutturale. Valorizzazione con creazione di rete di soft visiting e attrezzature di siti per la fruizione visivo-percettiva.
i	Demolizione-riduzione detrattori	Demolizione o recupero dei detrattori puntuali: per questi appare necessario controllare e limitare l'eccessiva proliferazione di aereo generatori eolici, cave e discariche, cementifici. Ancora da notare la presenza di manufatti edilizi abusivi specie nelle fasce costiere. Verifica ambientale dell'area industriale di Crotona e adiacenze. Rimozione, mitigazione degli —elementi di degradoll e pericolosità da elementi inquinanti citati sopra.
l	Riserva Marina ICR, SIC, ZPS.	Consolidamento e integrazione meccanismi gestionali con particolare riferimento alla gestione della ZPS foce del Neto. La presenza dell'ambito a tutela speciale e la sua integrazione nella proposto parco fluviale della Foce del Neto, costituisce un frame caratterizzante per lo scenario di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica dell'intero contesto nonché elemento strutturante per lo sviluppo locale auto sostenibile, come contenuto nel relativo schema di TRS.

1.2c - Strategie di riferimento

G.3. Strategie di riferimento ABACO DELLE STRATEGIE DI RIFERIMENTO del CROTONESE		Protection Management Planning
a	Tutela e valorizzazione del paesaggio del patrimonio boschivo	allargamento delle tutele Prescrizioni dirette e per i piani ad altri livelli Vincoli e controlli di istituzioni diverse, ma affidato ad AFOR e ad altre agenzie di settore Progetti di preservazione e valorizzazione con programmi FES, o operativi regionali, di comparto Creazione di percorsi e attrezzature di visiting con risorse Programmazione operativa
b	Consolidamento e tutela aree agricole	Programmi di settore e fondi strutturali Prescrizioni dirette e accordi di pianificazione

	produttive con recupero e risanamento aree incolte	Demolizioni manufatti diroccati-detrattori /Preservazione spazi scoperti Progetti di recupero e valorizzazione promossi da istituzioni diversi livelli Creazione di parchi ecologici rurali/Parchi agricoli integrati Consolidamento delle attività agrituristiche fruira degli strumenti in indicati nell'apposita legge regionale in corso d'approvazione
c	Gestione integrata fasce fluviali e lacustri	Costituzione apparati paesistici
		Cura e controllo, realizzazione brani apparato
		progetti di riconnessione e processi di rinaturalizzazione
		Prescrizioni Accordi di pianificazione / Consolidamento gestione aree speciali Programmi di settore – realizzazione di parchi e contratti ad hoc
d	Valorizzazione patrimonio storico-culturale e etno-antropologico	Centri e nuclei storici – valorizzazione e riqualificazione tale processo sarà ulteriormente rafforzato dall'introduzione d dell'ambito a tutela speciale – Paesaggio della Magna Grecia el dell'antica Kroton e dintorni – che interessa la fascia costiera c che si estende dalla Foce del Neto ai dintorni di Croton e Isola Capo Rizzuto a Capo Colonna.
		Allargamento conservazione e restauro
		Progetti di recupero con risorse della programmazione strutturale e operativa
		Individuazione e istituzionalizzazione conservazione beni storici o isolati/esterni
		Prescrizioni e progetti da programmazione operativa Indicazioni per Piani Comunali e Provinciali Progetti di attuazione

e	Riqualificazione paesaggio urbano e periurbano	Coordinamento con strategie di sviluppo locale Indicazioni e accordi di pianificazione con piani comunali e progetti locali Progetti —speciali di recupero e risanamento programmazione o operativa— fruizione di fondi ordinari
f	Tutela e valorizzazione del paesaggio della fascia costiera	Allargamento delle tutele e azioni di risanamento/riqualificazione prescrizioni dirette e per i piani ad altri livelli Vincoli e controlli di istituzioni diverse, ma affidato ai Comuni o alle agenzie di settore Progetti di preservazione e valorizzazione con programmi FES, operativi regionali, di comparto (—Paesaggio e identità)
g	Gestione dei rischi e dei dissesti	Attuazione dei progetti PAI Politiche attive e urgenti per aree in frana e dissesto emergenziale

		Censimento, controllo e gestione aree a rischio Programmazione operativa Programmi difesa del suolo
h	Controllo tutela e valorizzazione peculiarità oromorfologiche	Controllo e monitoraggio delle componenti da parte di AFOR, agenzie di settore e protezione civile Allargamento della vincolistica di tutela Tutela attiva con controllo e gestione pubbliche da parte dell'associazionismo culturale ecologista presente oltre che dalle agenzie di settore Progetti di valorizzazione con percorsi e siti di visiting e fruizione vi visivo-percettiva Progetti di restauro ambientale con risorse di programmazione operativa Progetti di riqualificazione Azioni di consolidamento struttura idrogeologica delle componenti
i	Cancellazione Riduzione detrattori	Operazione di demolizione-mitigazione degli elementi Detrattori Progetti di riqualificazione con programmazione strutturale e operativa
l	Completamento strutture gestionali Riserva Marina, SIC e ZPS	Risorse regionali nazionali e comunitarie per completamento dotazioni e strutturazione gestionale. Tale processo sarà ulteriormente rafforzato dall'introduzione dell'ambito a tutela speciale Paesaggio della Magna Grecia dell'antica Kroton e dintorni – che interessa la fascia costiera che si es

### 1.3 - I vincoli dettati da altre norme vigenti

Cinque sono i tipi di vincolo presenti nel territorio comunale:

- ✓ il vincolo di cui al D.M. 11.11.1968;
- ✓ il vincolo idrogeologico;
- ✓ il vincolo ex-lege 431/85 (legge Galasso), limitatamente alle fasce di rispetto di 150 dal fiume Neto;
- ✓ il vincolo di cui al DM 3 aprile 2000, relativo ai siti di importanza comunitaria (SIC);
- ✓ i vincoli posti dal Piano di Assetto Idrogeologico;
- ✓ il vincolo, esteso per tutto il territorio comunale, relativo alle Zone di Protezione Speciale (ZPS);
- ✓ Il vincolo SIC, IT9320110.

## Parte II - IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

### 2.0 – LE SCELTE DELLA PIANIFICAZIONE

La necessità di procedere al recupero urbanistico del paese, all'adeguamento del Piano alle nuove normative e al riequilibrio delle varie funzioni programmabili nel territorio ha portato l'Amministrazione comunale di Santa Severina a dotarsi del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU).

Queste le linee programmatiche individuate.

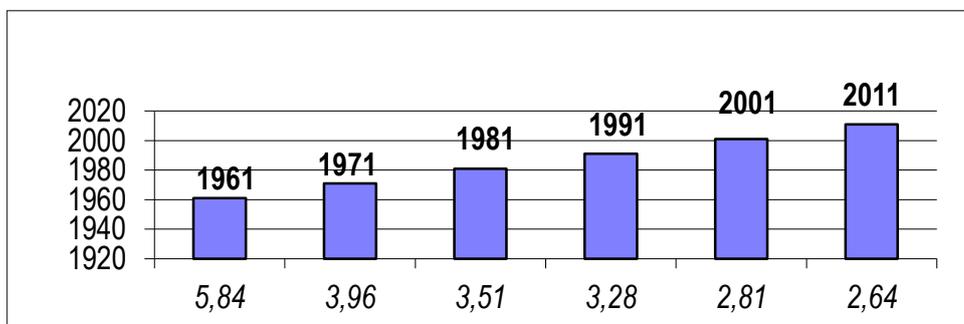
### 2.1 - IL DIMENSIONAMENTO

#### 2.1a - Le prospettive demografiche

Le caratteristiche più rilevanti della condizione e della dinamica demografica di Santa Severina negli ultimi 10 anni possono riassumersi come segue:

- il tasso medio di accrescimento naturale della popolazione è sempre positivo ( $21,2/10=2,12\%$ ) e porta alla previsione di un numero di abitanti, nel prossimo decennio di:  $2.175 \times (1 + 2,12\%)^9$ , pari a 2.627 unità, che detratta al flusso migratorio, si attesta ad un popolazione prevista di  $2.627-326= 2301$  abitanti.
- il numero delle famiglie, sulla base di una media tendenziale di 2,64 abitanti per famiglia, dovrebbe attestarsi intorno a 995 unità ( $2.627/2,64$ ).

#### Numero di abitanti per famiglia:



## 2.1b - Il fabbisogno abitativo

Per determinare il dimensionamento del piano si è fatto riferimento ai seguenti valori:

- popolazione al 2025: 2.301 abitanti, così distribuiti:
  - o Capoluogo: n. 1.890
  - o Altilia: 411

Il numero minimo di abitazioni necessarie per soddisfare le esigenze delle famiglie è pertanto pari a  $2301/2.64 = 872$  unità, nell'ipotesi teorica di una piena occupazione di tutti gli alloggi esistenti. Non verificandosi ciò, per prudenza si assume un tasso di occupazione finale pari al 88% delle disponibilità, corrispondente ad un fabbisogno aggiunto di 105 unità, per un totale di 977 abitazioni.

Il patrimonio edilizio attuale si compone di:

- o 897 abitazioni occupate
- o 45 abitazioni non occupate
- o 942 in totale

Segue il quadro delle abitazioni ripartite per anno di costruzione:

- ▲ abitazioni costruite prima dell'anno 1919: n. 40
- ▲ abitazioni costruite tra gli anni 1919-'45: n. 55
- ▲ abitazioni costruite tra gli anni 1946-'60: n. 101
- ▲ abitazioni costruite tra gli anni 1961-'70: n. 295
- ▲ abitazioni costruite tra gli anni 1971-'80: n. 194
- ▲ abitazioni costruite tra gli anni 1981-'90: n. 96
- ▲ abitazioni costruite tra gli anni 1991-2000: n. 17
- ▲ abitazioni costruite tra gli anni 2001-2005: n. 1
- ▲ Numero totale di abitazioni: 799

Quelle costruite prima dell'anno 1967, occupate e non occupate, in parte si trovano in cattivo stato di conservazione e/o sono composte da 1, 2 o 3 vani. Quasi tutte localizzate nel centro storico, potranno essere riutilizzate attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e di rifusione particellare, con una prevedibile riduzione del 10% del numero delle attuali unità. Si perverrebbe, quindi, dalle attuali 799 unità ad un numero di 719 abitazioni che potranno rendersi disponibili.

Va poi considerata la quota delle unità abusive effettivamente recuperabili, in relazione alle specifiche condizioni antisismiche, idrogeologiche od ambientali. Tale quota, stimata al 92% , porterebbe all'utilizzo di 662 unità abitative.

Il fabbisogno di nuove abitazioni resta determinato in  $942 - 662 = 280$  unità nominali, comprendenti di quelle destinazioni complementari o comunque presenti nelle aree residenziali

(box auto, magazzini, uffici, negozi, laboratori, studi, sedi di associazioni, luoghi della cultura e dell'intrattenimento, ecc.).

Di queste una quota pari al 40% va destinata agli insediamenti di edilizia economica e popolare, da reperire nell'ambito delle nuove zone d'espansione e/o attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

La dimensione delle nuove abitazioni resta determinata dal prodotto della media tendenziale dei vani -4,50 per famiglia- per l'estensione media dei vani:  $4,50 \times 38 \text{ mq/vano} = 171 \text{ mq}$ .

### *2.1c - Le destinazioni accessorie*

Al servizio delle attività prettamente residenziale occorre considerare quelle accessorie: i cosiddetti "magazzini", che nelle nuove case comprendono l'intero piano terreno, dove si ha il deposito dei prodotti agricoli di produzione propria, dove si svolgono quelle lavorazioni come la preparazione delle conserve (pomodoro, funghi, olive, ecc.) e degli insaccati tipici calabresi.

Il frazionamento della proprietà agraria favorisce questa economia di autoproduzione che assume un peso rilevante nella economia di ogni famiglia.

Per dare una risposta piena a questo tipo di esigenza occorre incrementare del 24% le superfici previste per le nuove abitazioni.

### *2.1d - Le prospettive occupazionali*

La crescita del terziario e del commercio, in linea con le tendenze nazionali, nonché delle attività artigianali ed industriali legate alla trasformazione dei prodotti agricoli.

### *2.1e - Le destinazioni di tipo commerciale e direzionale*

Si prevede una crescita di nuove professionalità legate ad una migliore organizzazione delle attività produttive primarie, oltre che al generale miglioramento delle condizioni di vita. Ciò è riscontrabile anche dal sensibile aumento negli ultimi anni del numero dei diplomati e dei laureati.

Le previsioni relative al Piano di Commercio varieranno in relazione al variare dello stesso.

### *2.1g - Le destinazioni di tipo artigianale ed industriale*

Come si è accennato in precedenza, questo Piano recepisce le scelte di previsione di nuove aree urbane effettuate dal vigente P.R.G., riportando in ambito urbano e periurbano queste localizzazioni, con le seguenti indicazioni:

- tutte le attività non devono essere inquinanti, nocive, maleodoranti od emettitrici di suoni sopra la soglia consentita in ambito residenziale;
- eventuali insediamenti non rispondenti alle condizioni sopra esposte potranno essere localizzati con le procedure di variante previste dal DPR n. 447 del 20 ottobre 1998;

*2.1h - Le destinazioni di tipo artigianale ed industriale in ambito extraurbano*

Le attività prevalenti possono essere quelle connesse alla trasformazione dei prodotti agricoli del territorio, con piccole e medie attività manifatturiere, nonché quelle a carattere artigiano. Non è stata confermata l'area di Campodanaro, poiché ricade nel comune di Belvedere Spinello. Sono state previste altre aree di pari superficie nei pressi della SGC Crotone-Cosenza ed Altilia.

*2.1i – Le aree destinate all'edilizia scolastica, alle opere di interesse comune, al verde pubblico attrezzato ed ai parcheggi*

La tabella che segue mostra il raffronto tra le dotazioni di aree destinate ad attività pubbliche esistenti e quelle richieste in relazione agli standards minimi richiesti dal D.I. 2 aprile 1968 n. 1444, per una popolazione stimata di 2301 abitanti.

- *Tabella di verifica degli standards*

	Località	N° abitanti	Esistente	Fabbisogno	Aree aggiunte	Totali in progetto
Edilizia scolastica	Capoluogo	1.890	7.380	8.505	1.190	8.570
	Altilia	411	2.600	1.850	-	2.600
	TOTALE	2.301	9.980	10.355	1.190	11.170
Opere di interesse comune	Capoluogo	1.890	2.620	3.780	190	2.810
	Altilia	411	2.370	822	330	2.700
	TOTALE	2.301	4.990	4.602	520	5.510
Parcheggi	Capoluogo	1.890	3.120	4.725	238	3.358
	Altilia	411	512	1.028	530	1.062
	TOTALE	2.301	3.632	5.753	651	4.283
Verde pubbl. attrezzato	Capoluogo	1.890	10.160	17.010	11.426	21.586
	Altilia	411	23.200	3.699	-	23.200
	TOTALE	2.301	33.360	20.709	6.900	40.260

### 2.11 - Le attrezzature pubbliche e d'uso pubblico a scala territoriale.

La tabella che segue mostra il raffronto tra le dotazioni di aree destinate ad attività pubbliche esistenti a scala territoriale e quelle richieste in relazione agli standards minimi richiesti dal DI 2 aprile 1968 n. 1444, per una popolazione stimata di 2.301 abitanti.

#### – Dotazione e fabbisogno di attrezzature pubbliche a scala territoriale

AREE STANDARDS	Dotazioni esistenti	Dotazioni minime	Fabbisogno	Totali in progetto
Edilizia scolastica superiore (1,5 mq/ab – Liceo-Ginnasio)	8.172	3.452	-	8.172
Parchi territoriali (15,0 mq/ab- Parco Monte Fuscaldo)	720.000	34.515	-	720.000
TOTALI	728.172	184.940	-	728.172

Si prevede quindi:

- ✓ La formazione di un parco territoriale a Monte Fuscaldo

#### 2.1m – Applicazione del principio della perequazione.

Il principio della perequazione, descritto all'art. 54 della legge urbanistica regionale, trova ampia applicazione in questo Piano, sia nel criterio di attribuire, a parità di condizioni, eguali possibilità edificatorie alle aree interessate dal PSC, sia nel criterio di fornire alla collettività le aree per gli standards urbanistici, in modo gratuito, non solo attraverso gli strumenti attuativi, ora unificati nella denominazione di *Piani Attuativi Unitari* (PAU), ma anche attraverso l'introduzione del *permesso di costruire convenzionato*, che prevede la cessione di aree standards anche negli interventi di edilizia diretta. Con la previsione di localizzare gran parte degli standards urbanistici in seno ai PAU si persegue anche l'obiettivo di non penalizzare le proprietà dei terreni interessati dagli standards, conferendo loro le stesse possibilità edificatorie attraverso la redistribuzione delle superfici fondiariae da effettuare nell'ambito della formazione dei PAU.

## 2.2 - LE TRASFORMAZIONI STRUTTURALI

### *2.2a - Il sistema infrastrutturale*

Il territorio comunale è attraversato dalla superstrada E846 Crotone-Cosenza, dalla strada statale 179 per Roccabernarda, Petilia Policastro, Cotronei, dalla strada statale 107bis per San Mauro Marchesato e dalla bretella SP24 per la superstrada E846.

## 2.3 – LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Il territorio comunale viene classificato in 3 macrozone:

- ☒ il territorio urbanizzato, comprendente il centro storico e le aree urbane consolidate;
- ☒ il territorio urbanizzabile, comprendente le aree urbane miste in espansione;
- ☒ il territorio agricolo e forestale, comprendente le aree con accentuati caratteri di naturalità, le aree a produzione specializzata e le aree agricole.

Le possibilità edificatorie relative alle diverse destinazioni ammesse sono rapportate alle caratteristiche delle preesistenze, ai caratteri strutturali, urbanizzativi, morfologici, produttivi, sociali, ambientali e culturali, che, insieme concorreranno a determinare la sostenibilità sistema urbano verso il quale ci si vuole avviare.

### *2.3a - Il Centro Storico*

Il Piano Strutturale Comunale include nel Centro Storico “le parti dell’insediamento urbano in cui l’impianto fondiario e le caratteristiche strutturali, tipologiche e formali dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti sono stati determinati in epoca precedente al 1945 e si sono conservati, in tutto o in parte, o risultano tuttora riconoscibili.”

E’ articolata nelle seguenti ambiti:

**2.3°1 - Ambito A1 – Centro storico.** Comprende i tessuti urbani e gli edifici di rilevante interesse storico, da sottoporre a tutela architettonica. Il perimetro del centro storico corrisponde alla delimitazione delle zone di recupero ai sensi della legge n. 457/78.

**2.3°2 - Ambito A2 -** Comprende le altre parti dell’area di antica formazione che hanno subito consistenti trasformazioni, delle quali si conservano alcune parti originarie, consentendo, pur tuttavia, l’eliminazione delle superfetazioni, l’adeguamento igienico-funzionale ed il miglioramento degli elementi espressivi aggiunti che deturpano i singoli edifici.

### 2.3b – Gli ambiti urbani consolidati (AC)

Le aree urbane consolidate, comprendono le parti della città nelle quali l'impianto urbanistico (la suddivisione in isolati e in lotti, la densità edilizia, le funzioni prevalenti) possiede un carattere compiuto. Anche se sono consentiti modesti interventi di completamento, ampliamento ed adeguamento, l'assetto complessivo attuale, corrispondente all'effettivo fabbisogno insediabile nei lotti di famiglia, manterrà sostanzialmente l'attuale consistenza. Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 della legge n. 457/'78, nonché gli interventi di ampliamento e sopraelevazione nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiario non superiore a 1 mq/mq, comprensivo della volumetria esistente, con un'altezza media non superiore a 9,50 ml.

### 2.3c – Gli ambiti urbani, misti, in espansione (AN)

Gli ambiti di nuova espansione, sono stati definiti come naturale consolidamento e "dilatazione" dei fenomeni in atto, privilegiando le realtà più vantaggiose rispetto alle valutazioni sul rischio sismico, sulle possibilità di dotarle di strutture urbanizzative, nonché di aree da destinare ai servizi di interesse pubblico. In queste aree sono localizzati, oltre alle residenze, gli edifici, o parti di essi, destinati:

- attività di tipo accessorio definite al punto 2.1c
- artigianato ed industria di produzione di beni vari
- industria di produzioni energetiche
- artigianato di servizio
- commercio all'ingrosso
- commercio al dettaglio
- attrezzature tecnologiche
- pubblici esercizi
- attività amministrative e direzionali
- erogazioni dirette di servizi
- strutture associative
- strutture ricettive e ricreative
- impianti all'aperto o coperti per la pratica sportiva
- strutture sanitarie ed assistenziali.

Il dimensionamento di tali aree è stato effettuato sulla base delle valutazioni svolte nei precedenti punti 21b ÷ 21f, che viene così sintetizzato:

- fabbisogno stimato entro l'anno 2025: 280 abitazioni x 171 mq/ab = 47.880 mq;
- per destinazioni accessorie: 15% x 47.880 = 7.182 mq

Un fabbisogno totale di mq 55.062, così distribuito:

- mq 11.562 agli interventi diretti negli ambiti urbani consolidati, per i quali è previsto un indice di utilizzazione fondiario (Uf) pari a 1,00 mq/mq, quindi una superficie fondiaria di 61.540 mq;

- mq 43.500 agli interventi diretti negli ambiti urbani di nuova espansione, per i quali è previsto un indice di utilizzazione fondiario pari a 1 mq/mq, quindi una superficie territoriale di 43.500 mq.

### **2.3d - Gli ambiti produttivi (AP)**

Il fabbisogno stimato è:

- per attività commerciali e direzionali: 119 addetti x 290 mq/addetto = 34.510 mq;
- per attività artigianali ed industriali: 218 addetti x 395 mq/ addetto = 86.110 mq, per un totale di mq 120.620 .

Sono state mantenute le due aree previste dal PRG in località “Cocina”, per una superficie totale di 36.196 mq. Invece, l’area adiacente la SGC Crotone Cosenza, prevista dal PRG per una superficie di 138.100 mq, è stata confermata solo nella parte ricadente nel comune di Santa Severina (il resto ricade nel comune di Belvedere Spinello). Detta area è stata redistribuita in altri siti extraurbani, per una superficie totale di mq  $9.741 + 18.864 + 8.550 + 17.625 = 54.780$ . La scelta di dette aree è scaturita in funzione dell’orografia, della prossimità alla strada di grande comunicazione Crotone-Cosenza, dall’preesistenza di insediamenti artigianali.

### **2.3e - Le aree agricole – Unità minima aziendale**

Dall’analisi dei dati riportati nelle tabelle allegate in appendice emergono alcuni importanti elementi di valutazione: la presenza di un’economia strettamente familiare, la frammentazione delle quote aziendale, una scarsa meccanizzazione.

Rapportati al forte potenziale d’uso del suolo sopra descritto (morfologia, caratteristiche del terreno, irrigabilità, condizioni climatiche, ecc.), questi dati, qualche tempo fa avrebbero fatto raccapricciare per la grande “quantità” di mancata produzione.

Sembra un paradosso, ma la forte crescita del settore alimentare biologico, biodinamico, o comunque di grande quantità, avvantaggia, invece, proprio queste caratteristiche sopra descritte, dove l’elemento “umano” e naturale, è molto più importante dell’impiego dei “mostri” meccanici o chimici largamente impiegati altrove.

Questo fenomeno è riscontrabile, anche se in modo indiretto, dalla lettura dei dati sulle iscrizioni scolastiche negli ultimi 30 anni.

La questione del rapporto tra “territorio urbanizzato” e mondo agricolo, quindi, non si può affrontare attraverso la previsione di qualche azienda agrituristica. Occorre invece tendere verso un intero “paese-albergo”, che qualifica l’offerta turistica –anch’essa prevalentemente di tipo naturalistico- ed allo stesso tempo beneficia della nuova quota di mercato offerta dalle accresciute presenze turistiche.

Il Piano Strutturale Comunale persegue il mantenimento delle caratteristiche fisiche e funzionali delle zone agricole nel loro complesso, e la tutela degli elementi specifici che caratterizzano le diverse parti del territorio.

Le norme stabiliscono:

- le particolari limitazioni poste, nelle diverse sottozone, in ragione dei caratteri morfologici, paesaggistici e ambientali presenti;
- le forme ed i modi d'uso in relazione alle potenzialità presenti;

La zona E è articolata in cinque sottozone agricole:

*Ambito E1 – Ambiti caratterizzati da una produzione agricola tipica o specializzata;*

*Ambito E2a - Ambiti di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva-seminativi.*

*Ambito E2b - Ambiti di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva-acclivi.*

*Ambito E3 - Aree caratterizzate da presenze insediative.*

*Ambito E4 - Aree boscate o da rimboschire.*

*Ambito E5 – Aree a tutela speciale, non insediabili, nelle quale sono ammesse le normali attività di conduzione silvo-colturale e zootecnica: corrispondono alle aree vincolate dal DM 11.11.1968 e quelle di importanza comunitaria (Monte Fuscaldo, 570 ha)*

### **2.3f - Le attrezzature di interesse collettivo**

Un accenno specifico deve essere riservato alle aree per attrezzature pubbliche o d'uso pubblico. Costituisce una scelta prioritaria dotare le aree già insediate dei servizi destinati ai bambini ed agli anziani, ricorrendo alle possibilità offerte dall'art. 54, comma 4 della legge urbanistica regionale: è possibile assegnare un lotto edificabile in una nuova zona d'espansione, a compensazione di un lotto da destinare a dotazione pubblica in una zona densamente insediata. Il rispetto degli standard fissati dal decreto interministeriale n. 1444/'68 viene comunque mantenuto, come risulta dalle tavole progettuali di verifica. Tali aree sono così classificate:

### **2.3g - Le attrezzature pubbliche territoriali**

- *Ambito G1 – Aree destinate all'istruzione superiore*

- ▶ Area sulla quale insiste il liceo-ginnasio "Borrelli"

- *Ambito G2 - Area destinata a parco pubblico territoriale*

- ▶ parco naturalistico, a Monte Fuscaldo, mq 720.000

Per l'acquisizione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o d'uso pubblico, non è previsto, obbligatoriamente, il ricorso all'esproprio. Fino a quando il Comune non procede all'acquisizione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, le medesime unità di spazio possono essere utilizzate e gestite, in conformità alla destinazione attribuita, dai soggetti

proprietari o da altri soggetti che ne abbiano comunque la disponibilità. In questo caso si prevede, obbligatoriamente, la stipula di idonee convenzioni che garantiscano i modi e i limiti della fruizione collettiva, secondo le finalità d'ordine collettivo connaturate alla specifica destinazione d'uso, e i criteri per la determinazione di eventuali canoni, tariffe e simili.

Infine, per ciò che riguarda le aree da reperire attraverso i Piani Urbanistici Attuativi, l'indicazione meramente quantitativa fa sì che il reperimento possa avvenire attraverso la cessione delle aree da parte dei soggetti attuatori, superando nuovamente l'obbligo di esproprio preventivo. Oneri e vantaggi sono ripartiti in forma indifferenziata rispetto ai diversi proprietari delle aree interessate dalle trasformazioni di ciascun comparto. Analogamente a quanto previsto per le aree direttamente vincolate dal piano, i soggetti attuatori possono, in luogo della cessione delle aree, realizzare le opere previste e gestirne l'utilizzo, attraverso la stipula di apposite convenzioni aventi i contenuti sopra indicati.

### *2.3h – Le aree da destinare ad interventi di edilizia economica e popolare*

Le aree da destinare agli interventi di edilizia economica e popolare potranno essere localizzate, in misura non inferiore al 40% del fabbisogno di edilizia residenziale, negli ambiti di espansione di tipo “AN”, oppure essere oggetto di piani mirati al recupero di parti del centro storico o di parti degradate del tessuto urbano esistente.

### *2.3i – Il recupero degli insediamenti spontanei*

Il presente piano, avendo provveduto alla riqualificazione urbanistica degli insediamenti spontanei attraverso il reperimento di strutture ed ampie dotazioni di spazi pubblici e d'interesse pubblico, recepisce l'intero patrimonio edilizio esistente, consentendo l'applicazione delle disposizioni di cui alla Circolare della Regione Calabria – Assessorato Urbanistica ed Ambiente 2465/2000.

## \_\_\_\_\_ 2.4 - LA STRUTTURA DEL PIANO \_\_\_\_\_

### 2.4a - Gli elaborati grafici di progetto e le norme

All'intenzione di fare del Piano Strutturale Comunale la *carta unica del territorio*, contenente l'insieme di tutte le disposizioni, non può corrispondere una *tavola unica*. Al contrario, lo sforzo di raccolta e di messa a sistema delle regole relative a diversi argomenti comporta necessariamente la produzione di più serie di tavole. Le disposizioni del piano si riferiscono, infatti, ad una serie di elementi territoriali a volte sovrapposti l'uno sull'altro.

#### 2.4a1 - Elaborati costitutivi del PSC

- ☞ Tav. R1 - Quadro conoscitivo
- ☞ Tav. R2 - Scelte programmatiche
- ☞ Tav. R3 - Regolamento operativo

#### - Elaborati del quadro conoscitivo:

- ☞ Tavola A1 - Tavola del sistema relazionale, redatta in scala 1/25.000, riportante la delimitazione del territorio comunale, l'individuazione dei nuclei abitati, i principali collegamenti tra loro, le relazioni col territorio circostante;
- ☞ Tavole della morfologia generale del territorio, dell'uso del suolo - Vincoli. Riferita all'intero territorio comunale, recano le macro zone territoriali, il sistema naturalistico-ambientale, la rete infrastrutturale esistente gli ambiti territoriali extraurbani:
  - Tavola A2 - Territorio comunale nord - 1/10.000
  - Tavola A3 - Territorio comunale sud - 1/10.000
- ☞ Tavola dello stato attuale; sono indicati: gli ambiti urbani e le aree dei servizi e delle attrezzature pubbliche esistenti;
  - Tavola A4 - Territorio urbano - 1/5.000
- ☞ Tavole delle aree percorse da incendi;
  - Tavola A5 - Aree percorse da incendi - Nord - 1/10.000
  - Tavola A6 - Aree percorse da incendi - Nord - 1/10.000
- ☞ Tavola dello stato di attuazione del PRG;
  - Tavola A7 - Stato di attuazione del PRG - 1/5.000
- ☞ Tavola degli insediamenti abusivi;
  - Tavola A8 - Insediamenti abusivi - 1/5.000

*- Elaborati del progetto:*

- ☒ Tavole di definizione degli ambiti extraurbani, in scala 1/10.000, indicanti i vincoli e le zone di rispetto esistenti, le integrazioni di progetto alla rete infrastrutturale, i perimetri delle aree urbanizzate ed urbanizzabili, e gli Ambiti Territoriali Unitari (A.T.U.):
  - Tavola P1- Ambiti extraurbani – Nord – 1/10.000
  - Tavola P2 - Ambiti extraurbani – Sud – 1/10.000
- ☒ Tavola P3 - Ambiti urbani - 1:5.000
- ☒ Tavola P4 - Raffronto con studio geomorfologico -1:5.000
- ☒ Tavola P5 – Aree agricole - Nord -1:10.000
- ☒ Tavola P6 - Aree agricole - Sud -1:10.000

**2.4a\_2** - Studio geomorfologico

- Carta di inquadramento generale geologico e strutturale
- Carta geomorfologica
- Carta idrogeologica e del sistema idrografico
- Carta clivometrica o dell'acclività
- Carta dei vincoli
- Carta della pericolosità sismica di base
- Carta di sintesi
- Carta delle Fattibilità delle azioni di Piano
- Relazione geologica-geomorfologica
- Report Indagini geognostiche

**2.4a\_3** - Tavole AGRO PEDOLOGICHE

#### **2.4b - Trasformazioni fisiche e utilizzazioni compatibili**

Il Piano Strutturale Comunale definisce, per ogni porzione del territorio, le trasformazioni fisiche che sono ammissibili, in funzione dell'esigenza di tutelare e valorizzare, o ripristinare, o migliorare, la qualità e la funzionalità degli elementi del territorio.

Inoltre, il Piano definisce tutte le utilizzazioni che sono compatibili con le esigenze di cui sopra, indicando una gamma di usi, più o meno ampia, ma sempre più estesa delle «destinazioni d'uso» normalmente disciplinate dai PSC.

Nelle disposizioni riferite alle diverse zone in cui è articolato il territorio sono dapprima indicate le trasformazioni fisiche ammesse (ristrutturazioni, ampliamenti, nuove costruzioni), specificando le modalità e i parametri da rispettare. Di seguito sono elencate le gamme di utilizzazioni compatibili che possono essere attivate in conseguenza degli interventi effettuati o anche attraverso meri cambi d'uso.

Per rendere più semplice l'attuazione delle disposizioni del piano, nell'appendice del Regolamento Edilizio ed Urbanistico saranno riportate le definizioni dei termini specifici utilizzati nelle norme. Nelle norme, l'indicazione, quale utilizzazione compatibile o prescritta, senza ulteriori precisazioni, di una delle utilizzazioni principali, ammette tutte le relative sue articolazioni.

#### **2.4c – Le modalità di attuazione**

Dato il grado di elaborazione molto dettagliato del presente Piano Strutturale Comunale, si ritiene, ai sensi dell'art. 23 comma 1° della Legge Urbanistica Regionale, non necessaria la formazione del Piano Operativo Temporale.

Molte trasformazioni fisiche e funzionali possono essere attuate direttamente, richiedendo il relativo provvedimento abilitativo al Comune, una volta accertata la compatibilità degli interventi con le norme del Piano Strutturale Comunale.

Va sottolineata l'importanza dell'Istituto del permesso di costruire convenzionato. Con questa l'obbligo del permesso di costruire convenzionato viene esteso per l'attuazione diretta in tutte le altre sottozone.

Altre trasformazioni, dell'ambito delle zone di nuova urbanizzazione, richiedono la preventiva formazione di Piani Urbanistici Attuativi, ovvero sia di piani aventi un grado di specificazione maggiore rispetto al Piano Strutturale Comunale, come disciplinati dall'art. 30 e seguenti della LUR.

#### **2.4d – Il raffronto con il precedente strumento urbanistico**

Il PSC, al fine di perseguire l'obiettivo di non incrementare il consumo di suolo ha mantenuto la quantità delle zonizzazioni d'espansione operate dal PRG.

Rispetto al previgente PRG il PSC presta maggiore attenzione agli aspetti più qualificanti della programmazione urbanistica:

- ▶ un'indagine più approfondita ed una disciplina più dettagliata e puntuale delle norme volte al recupero ed alla rivitalizzazione del nucleo di antica formazione;

- ▶ un arricchimento qualitativo delle dotazioni di standards urbanistici, visti non esclusivamente come numeri da far quadrare, ma come una diffusione nel territorio di aree, nei punti giusti, nelle quantità e nelle caratteristiche più opportune per accrescere il benessere dei cittadini;
- ▶ l'impiego della "perequazione", la cessione gratuita delle aree ad uso pubblico in quantità proporzionale alla quantità ed alla tipologia degli insediamenti che si vanno a realizzare: attraverso il Permesso a Costruire Convenzionato ed i Piani Attuativi Urbanistici;
- ▶ una maggiore flessibilità nell'attribuzione delle destinazioni d'uso, in considerazione di una popolazione che presenta caratteri di complessità, e che nelle fortissime difficoltà economiche che sta vivendo negli ultimi decenni, ha inteso ed intende mettere a frutto tutto quanto ha a disposizione per produrre un reddito dignitoso: dalla pratica agricola – anche di categorie professionali non appartenenti al mondo agricolo –, alla ripresa di alcune lavorazioni di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici o della tradizione artigianale da svolgere in ambito familiare. Con uno sguardo alla potenzialità di qualificare l'offerta turistica con prodotti genuini e di qualità, ma anche –attraverso la crescita delle presenze turistiche- ad allargare il proprio mercato di riferimento.

#### *2.4e – Il raffronto con le prescrizioni riportate nella relazione geologica*

Lo studio e le analisi elaborate dal geologo, che ha acquisito anche le indicazioni fornite dal PAI, sono state sintetizzate nelle tavole della edificabilità dei suoli. Queste, riprese più estesamente nel RO, classificano i terreni secondo le seguenti categorie:

##### *Classe 1 - Fattibilità senza limitazioni*

Aree stabili sotto il profilo idrogeologico, nel complesso esenti da dissesti in atto o potenziali. Terreni edificabili con normali tecniche costruttive.

In questa classe ricadono pertanto le aree per le quali gli studi non hanno evidenziato problematiche di carattere geologico-tecnico o geomorfologico tali ad impedire la modificazione d'uso del territorio. In questa classe rientra gran parte della porzione centrale pianeggiante del territorio.

##### *Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni*

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e /o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

##### *Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni*

In questa classe ricadono le aree in cui alle condizioni di pericolosità geologica si associano i seguenti fattori limitativi definiti in linea generale come: "aree potenzialmente instabili a grado medio basso", aree classificate PAI e confermate pericolose o a rischio (R2-R1), aree di versante con pendenze comprese tra 35-60%, aree vulnerabili dal punto di vista idraulico (potenzialmente inondabili)", aree caratterizzate da intensa erosione.

In queste aree sussistono consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per la natura e l'entità dei rischi individuati, per cui l'utilizzo è generalmente sconsigliabile.

#### *Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni*

Le aree ricadenti in questa classe sono quelle in cui alle condizioni di pericolosità geologiche, si associano fattori preclusivi. Infatti in queste aree sussistono motivi di allarme, sia per l'elevata propensione al dissesto e dal rischio idrogeologico, sia per le scadenti caratteristiche geotecniche della coltre di alte razioni e di gradazione di litotipi presenti, generalmente poco resistenti all'erosione.

In questa classe, con condizionamento elevato di ordine geologico-geomorfologico, oltre ad un accertato alto livello di pericolosità, in cui sussistono, per l'alta propensione al dissesto, motivi di allarme, sono privilegiati opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo e interventi pubblici di riassetto e messa in sicurezza del patrimonio urbanistico esistente.

#### *2.4f – Il vincolo idrogeologico*

Alcune parti del territorio, indicate nelle tavole di Piano, la cui individuazione catastale è contenuta negli appositi elenchi depositati presso l'Ufficio Urbanistico Comunale e presso la sede locale del Corpo Forestale dello Stato, sono soggette al vincolo idrogeologico di cui al R. D. 20/12/1923 n. 3267 e successive modificazioni. Gli interventi di nuova edificazione, di trasformazione della destinazione d'uso del terreno o previsti dagli articoli 7, 8 e 9 del citato R. D., sono soggetti all'acquisizione del preventivo parere dell'Ispettorato Provinciale del Corpo Forestale dello Stato.

#### *2.4g – Il vincolo ambientale di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004*

Sono soggetti al vincolo ambientale:

- a) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- b) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;

#### *2.4h – Il vincolo di cui al DM 3 aprile 2000, relativo ai siti di importanza comunitaria*

Il Ministero dell'Ambiente, con D. M. 3 aprile 2000 ha recepito le direttive comunitarie 92/43/CEE e 79/409/CEE che elencavano dei siti di importanza comunitaria ed alcune zone di protezione speciali. Tra queste, nel territorio comunale di Santa Severina, il comprensorio di monte Fuscaldo.

Detti siti sono sottoposti a tutela al fine di mantenere in uno stato di conservazione soddisfacente le specie e gli habitat ivi presenti.

#### *2.4i – Il vincolo relativo al Piano per l’Assetto Idrogeologico*

Il Piano stralcio di bacino per l’assetto idrogeologico, redatto dall’Autorità Regionale di Bacino, ai sensi del DL 180/98, alla tavola n. 101-017 mette in evidenza la classificazione delle aree a rischio idrogeologico, nonché i perimetri di frane potenziali. La relazione geologica, redatta dal geologo dott. Giuseppe Cufari, riporta le compatibilità PAI, nonché lo studio dettagliato delle condizioni geo-morfologiche del territorio comunale.

#### *2.4l – Il vincolo storico-artistico di cui al D. M. 11.11.1968*

Il D.M. 11.11.1968 stabilisce “.. l’obbligo, da parte del proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo, dell’immobile ricadente nella zona vincolata, di presentare alla competente soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l’aspetto esteriore della località stessa”.

#### *2.4o - Valutazione di sostenibilità e di impatto ambientale*

In merito alla sostenibilità economica del Piano, vanno sottolineati i seguenti aspetti attuativi tendenti alla massima riduzione dell’incidenza dei costi sia pubblici che privati:

- a) quasi tutte le aree da destinare ad opere pubbliche saranno reperite dall’Ente comunale in modo gratuito attraverso:
  - la prevista istituzione del permesso di costruire convenzionato, con la quale si obbliga, per tutti gli interventi di ampliamento e nuova costruzione, alla esecuzione diretta a spese dei richiedenti privati delle opere di urbanizzazione primarie mancanti ed alla cessione gratuita di aree standards pari a 18 mq ogni 100 mc di costruzione residenziale, del 10% della superficie fondiaria o 100 mq ogni 100 mq di superficie utile negli insediamenti produttivi;
  - la localizzazione, ove possibile, di aree standards nelle vicinanze di quartieri con scarsa dotazione di aree pubbliche, all’interno di comparti di lottizzazione convenzionata, con la previsione di standards abbastanza elevati, 24 mq ogni 100 mc di superficie residenziale: elevati, sia per rispondere alle necessità di entrambi le realtà, sia per avere a disposizione un parco-aree utile per attivare la compensazione con aree pubbliche da reperire in altre zone;
- b) le nuove zone di espansione, non eccedenti quelle previste dal previgente PRG, sono state generalmente reperite lungo le strade esistenti, su aree già parzialmente urbanizzate, con conseguente risparmio di costi urbanizzativi e di suolo;
- c) sono state create le condizioni urbanistiche, quali miglioramento della rete viaria ed il reperimento, nelle immediate adiacenze, di aree standards, necessarie per il risanamento e la riqualificazione dei quartieri degradati o sorti abusivamente;
- d) il Piano prevede il recupero dell’intero patrimonio del centro storico attraverso:
  - la salvaguardia degli edifici e degli isolati di importanza storica ed architettonica;
  - l’allargamento di vie e slarghi che ne consentano una migliore fruizione;

- la previsione di interventi di risanamenti igienico-sanitario delle parti più degradate attraverso piani complessi di ristrutturazione urbanistica promossi dal Comune;

Il Piano rivolge una particolare attenzione al tema della sostenibilità ambientale. Essendo l'ambiente storico e naturalistico considerato, in prospettiva, la maggiore risorsa che offre il territorio, diverse sono le misure adottate per la sua tutela ed il suo sviluppo:

- a) la scelta di promuovere un turismo di tipo naturalistico con la previsione di insediamenti di piccole entità ricettive rivolte ai giovani (ostelli), agli anziani (case vacanza) e alle famiglie (agriturismi e case di accoglienza);
- b) la classificazione della montagna e dell'alta collina non antropizzate come "aree boscate e da rimboschire", praticamente inedificabili. In particolare l'area del monte Fuscaldo viene destinata a parco territoriale.
- c) la salvaguardia dei beni storici, ambientali e naturalistici.

## Indice

### IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

A1 - Il nuovo Piano Strutturale Comunale (PSC+REU) .....	2
A2 - Obiettivi ed azioni previste .....	3
1 - LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	
1.1 - Il Quadro Territoriale Regionale a Valenza Paesaggistica (QTR/P)	
1.1a - Il contenuto .....	5
1.1b - Programma .....	6
1.1c - Obiettivi ed azioni previste .....	7
1.1d - 4.2.2.b TRS5 - Crotonese - .....	8
Profili identitari: stato di fatto e potenzialità .....	9
Ruolo strategico e obiettivi di sviluppo .....	10
1.1e - Direttive ai comuni per la limitazione del consumo di suolo	
1.1e.1 - Direttive per il calcolo del fabbisogno decennale .....	11
1.2 - IL DOCUMENTO PRELIMINARE AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DI CROTONE (PTCP)	
Piane e coste del crotonese	
1.2a - Tipologie di Paesaggio e caratteri identitari .....	14
1.2b - Obiettivi di qualità .....	15
1.2c - Strategie di riferimento .....	18
1.3 - I vincoli dettati da altre norme vigenti .....	20
Parte II - IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE -	
2.0 LE SCELTE DELLA PIANIFICAZIONE	
2.1 - IL DIMENSIONAMENTO	
2.1a - Le prospettive demografiche .....	21
2.1b - Il fabbisogno abitativo .....	22
2.1c - Le destinazioni accessorie .....	23
2.1d - Le prospettive occupazionali .....	23
2.1e - Le destinazioni di tipo commerciale e direzionale .....	23
2.1f - Le destinazioni di tipo turistico .....	22
2.1g - Le destinazioni di tipo artigianale ed industriale in ambito periurbano .....	23
2.1h - Le destinazioni di tipo artigianale ed industriale in ambito extraurbano .....	24
2.1i - Le aree destinate all'edilizia scolastica, alle opere di interesse comune, al verde pubblico attrezzato ed ai parcheggi .....	24
Tabella di verifica degli standards .....	24
2.1l - Le attrezzature pubbliche e d'uso pubblico a scala territoriale .....	25
Dotazione e fabbisogno di attrezzature pubbliche a scala territoriale .....	25
2.1m - Applicazione del principio della perequazione .....	25

2.2 - LE TRASFORMAZIONI STRUTTURALI	
2.2a - Il sistema infrastrutturale .....	26
2.3 - LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO .....	26
2.3a - Il centro storico .....	27
2.3b - Gli ambiti urbani consolidati (AC) .....	27
2.3c - Gli ambiti urbani, misti, in espansione .....	27
2.3d - Gli ambiti produttivi (AP) .....	28
2.3e - Le aree agricole - Unità minima aziendale .....	28
2.3f - Le attrezzature di interesse collettivo .....	29
2.3g - Le attrezzature pubbliche territoriali	
- Ambito G1 - Aree destinate all'istruzione superiore .....	29
- Ambito G2 - Area destinata a parco pubblico territoriale .....	30
2.3h - Le aree da destinare ad interventi di edilizia economica e popolare .....	30
2.3i - Il recupero degli insediamenti spontanei .....	30
2.4 - LA STRUTTURA DEL PIANO	
2.4a - Gli elaborati grafici di progetto e le norme .....	31
2.4a1 - Elaborati costitutivi del PSC	
- Elaborati del quadro conoscitivo .....	31
- Elaborati del progetto .....	31
2.4a_2 - Studio geomorfologico .....	32
2.4a_3 - Tavole agro pedologiche, dell'uso del suolo .....	32
2.4b - Trasformazioni fisiche e utilizzazioni compatibili .....	33
2.4c - Le modalità di attuazione .....	33
2.4d - Il raffronto con il precedente strumento urbanistico .....	33
2.4e - Il raffronto con le prescrizioni riportate nella relazione geologica .....	34
2.4f - Il vincolo idrogeologico .....	35
2.4g - Il vincolo ambientale di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004 .....	35
2.4h - Il vincolo di cui al DM 3 aprile 2000, relativo ai siti di importanza comunitaria .....	35
2.4i - Il vincolo relativo al Piano per l'Assetto Idrogeologico .....	36
2.4l - Il vincolo storico-artistico di cui al D. M. 11.11.1968 .....	36
2.4o - Valutazione di sostenibilità e di impatto ambientale .....	36
INDICE.....	38