



COMUNE DI PETILIA POLICASTRO (KR)

**PSC** PIANO  
STRUTTURALE  
COMUNALE

REGOLAMENTO  
EDILIZIO E URBANISTICO **REU**



**TAV. RI - DOCUMENTO PRELIMINARE  
SCELTE DELLA PIANIFICAZIONE**

IL R.U.P., ARCH. FRANCO TROVATO .....

L SINDACO, AMEDEO NICOLAZZI .....

IL SEGRETARIO COMUNALE, DR. ANTONIO ERRIGO .....

PROGETTISTA, ARCHITETTO ADRIANO PACE



COLLABORATORI: AGRONOMO DOTT. C. CROPANESE - GEOLOGO: DOTT. IVANO D'AMBROSIO

PIANO STRUTTURALE COMUNALE  
&  
REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO

DOCUMENTO PRELIMINARE  
SCELTE DELLA PIANIFICAZIONE  
(Art. 27 Comma. 2 della L.R. N 19 del 19 aprile 2002)

PREMESSA: il Documento Preliminare alla formazione del Piano Strutturale Comunale é previsto dalla nuova Legge Urbanistica Regionale n. 19 del 23 aprile 2002, ai fini del coordinamento, della sussidiarietà e di una maggiore partecipazione dei cittadini alla formazione di uno strumento di governo urbanistico così importante.

Si riporta, a norma dell'art. 27, comma 2, della citata legge urbanistica regionale, che: *il Consiglio comunale, su proposta della Giunta comunale, adotta il documento preliminare del piano e del regolamento, sulla base degli atti regionali e provinciali di programmazione e pianificazione in vigore. Il Sindaco, convoca la Conferenza di pianificazione ai sensi dell'articolo 13 per l'esame congiunto del documento preliminare invitando la Regione, la Provincia, i Comuni contermini e quelli eventualmente individuati dal PTCP ai sensi del comma 3 dell'articolo 13; la Comunità montana e gli Enti di gestione dei parchi e delle aree naturali protette territorialmente interessati; le forze economiche e sociali ed i soggetti comunque interessati alla formazione degli strumenti di pianificazione. Il documento preliminare, oggetto di valutazione in Conferenza di Pianificazione ai sensi del comma 1 dell'articolo 13, dovrà contenere, oltre al quadro conoscitivo, lo schema delle scelte pianificatorie elaborato in base a quanto previsto dagli articoli 20 e 21 di cui all'articolo 10 della presente legge.*

*3. La Conferenza si conclude entro il termine di centottanta giorni, dalla sua convocazione, entro i quali gli Enti ed i soggetti intervenuti possono presentare proposte e memorie scritte, anche su supporto magnetico, che il Consiglio Comunale sarà chiamato a valutare in sede di adozione del PSC., ove risultino pertinenti all'oggetto del procedimento.*

*3bis. Gli Enti che per legge sono chiamati ad esprimere, nelle fasi di formazione, adozione e approvazione degli strumenti di pianificazione urbanistica, un parere vincolante, in sede di Conferenza di Pianificazione esprimono il parere in via preventiva riservandosi di esprimere il richiesto parere definitivo nelle opportune successive fasi di adozione e/o approvazione degli strumenti di pianificazione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.*

## 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 la disciplina 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 urbana da connettere con le reti principali.

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

- o aree di verde ambientale, attraverso la tutela di quello esistente e la rinaturalizzazione delle aree degradate;
- o parchi fluviali urbani e la riqualificazione/valorizzazione dei corsi e degli specchi
- o d'acqua esistenti, anche attraverso una bonifica delle condizioni di degrado;
- o parchi agricoli, valorizzando e promuovendo lo sviluppo delle colture agricole tipiche esistenti;
- o orti urbani, con funzioni miste produttive e didattiche;
- o verde attrezzato per lo sport ed il tempo libero, percorsi e piste ciclabili;
- o 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 ecopaesaggistico e di innalzamento della qualità tipomorfologica 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. 1d – Scheda per Territori Regionali di Sviluppo – N. 13 - Sila

TRS RUR 13		SILA		
		<b>Comuni: n. 48</b> Albi – Altilia – Andali – Belsito – Bianchi – Bocchigliero – Campana – Caccuri – Carlopoli – Carpanzano – Castelsilano – Cellara – Cerenzia – Cerva – Cicala – Colosimi – Conflenti – Cotronei – Decollatura – Figline Vegliaturo – Grimaldi – Longobucco – Magisano – Malito – Mangone – Martirano – Martirano Lombardo – Marzi – Mesoraca – Motta Santa Lucia – Panettieri – Parenti – Paterno Calabro – Pedivigliano – Petilia Policastro – Petronà – Rogliano – San Giovanni in Fiore – Santo Stefano di Rogliano – Savelli – Scigliano – San Pietro Apostolo – Sersale – Sorbo San Basile – Soveria Mannelli – Taverna – Verzino – Zagarise	<b>Pop. Res. 2001</b>  <b>119.234</b>	
<b>Obiettivi di sviluppo:</b> - Promuovere l'integrazione fra attività tradizionali di carattere agricolo ed artigianale e nuove attività turistiche (turismo verde, culturale ed enogastronomico, che possono essere favorite dalla presenza del patrimonio naturale e culturale di elevato pregio) al fine di contrastare lo spopolamento e la debolezza del sistema economico. - Migliorare la competitività del territorio incentivando le attività produttive legate alle risorse locali.				
<b>Indirizzi generali per il TRS:</b> Realizzazione interventi volti alla tutela e valorizzazione del patrimonio naturalistico – ambientale; promuovere l'integrazione fra attività agro-forestali - artigianali e nuove attività turistiche				
		AS/IS	Interventi	
Sistema relazionale	AS1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Corridoio plurimodale <i>Crotone - Sibari</i> <i>Lamezia - Cosenza \ Sibari</i></li> <li>- Potenziamento \ Ammodernamento               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ RFI ionica</li> <li>▪ RFI Paola – Sibari</li> <li>▪ FdC Cosenza – Catanzaro L.</li> <li>▪ SS 107</li> </ul> </li> </ul>	Indirizzi	
	Sistema insediativo		AS2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parco di Impresa - Agglomerato industriale Piano Lago (Mangone – Figline V.)</li> </ul>
AS5			<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Potenziamento dotazione servizi urbani - Presidi Ospedalieri Territoriali: Rogliano, Soveria Mannelli, San Giovanni in Fiore</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Formazione di sistemi di copianificazione (individuati dalla Regione di concerto con le Province) per la realizzazione e gestione dei servizi urbani</li> </ul>
A3			<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sistemi e distretti turistici regionali - Parco della Sila</li> <li>▪ Territori dello sviluppo turistico - Catena Costiera Paolana</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Obbligo dei Comuni di individuare all'interno dei PSC/A gli ambiti di tutela del verde urbano e periurbano e redigere specifici piani di riqualificazione, gestione e manutenzione;</li> <li>▪ Formazione del STL e realizzazione di sistemi di ricettività diffusa con priorità al recupero del patrimonio edilizio esistente;</li> </ul>
IS2			<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limitazione delle volumetrie ammissibili e del consumo di suolo: Classificazione all'interno della Classe II (Spreco elevato), numerata in ordine di grandezza di spreco:</li> <li>1. Carpanzano</li> <li>2. Cotronei</li> <li>3. Mesoraca</li> <li>4. Taverna</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Obbligo dei Comuni elencati (compresi nell'Allegato PAT LCS), in fase di redazione di PSC/A di rispettare:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- le soglie di riferimento per l'ammissibilità allo sviluppo residenziale e al consumo dei suoli</li> <li>- le misure di salvaguardia relative al limite di incremento delle volumetrie del 10%;</li> </ul> </li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>5. Decollatura</li> <li>6. Savelli</li> <li>7. Panettieri</li> <li>8. Cerenzia</li> <li>9. Scigliano</li> </ul>	
Sistema naturalistico – ambientale e agricolo	AS3	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rete ecologica regionale <i>core areas:</i> Parco Sila, Catena Costiera Paolana <i>blue ways:</i> Savuto, Neto, Amato, Corace, Trionto, Tacina, affluenti Crati; <i>green ways:</i> Sila – Serre (istmo di Marcellinara); Sila – Monti Reventino-Mancuso; Sila – Punta Alice; Sila Capo Colonna – Sila capo Rizzuto; Catena Paolana – Monti Reventino-Mancuso.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Obbligo delle Province in sede di redazione del PTCP: di <ul style="list-style-type: none"> <li>- individuare i tracciati e le componenti della REP (Rete Ecologica Provinciale), quale completamento della RER individuata dal QTR/P;</li> <li>- predisporre linee di indirizzo per la realizzazione della REP e della REL;</li> <li>- predisporre adeguati disciplinari per la gestione degli interventi ;</li> </ul> </li> </ul>
	IS1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Coltivazioni agricole di pregio: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Vini DOC e IGT:</i> Paterno Calabro (Donnici – Greco ); Figline Vegliaturo (Donnici – Greco ); Cellara (Donnici – Greco ); Mangone (Donnici – Greco ); Cotronei (Greco); Santo Stefano di Rogliano (Greco – Savuto); Rogliano (Greco – Savuto); Belsito (Greco – Savuto); Malito (Greco – Savuto); Marzi (Greco – Savuto); Grimaldi (Greco – Savuto); Carpanzano (Greco – Savuto); Altilia (Greco – Savuto); Scigliano (Greco – Savuto); Martirano (Greco – Savuto); Martirano Lombardo (Greco – Savuto); Pedivigliano (Greco – Savuto); Motta Santa Lucia (Greco – Savuto); Conflenti (Greco – Savuto).</li> <li>- <i>Produzioni ortofrutticole ed olii DOP:</i> Martirano; Martirano Lombardo; Magisano; Motta Santa Lucia; Decollatura; Albi; Conflenti; Carlopoli; Cicala; Rogliano; Parenti; Longobucco; Bocchigliero; San Giovanni in Fiore; Colosimi (Patata Silana). Savelli; Verzino; Castelsilano; Cerenzia; Caccuri; Cotronei; Petilia Policastro; Mesoraca (Olii DOP).</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Obbligo delle Province, in sede di redazione del PTCP, di perimetrare le aree agricole di pregio relative alle coltivazioni di cui all'Allegato PAT PAF;</li> <li>▪ Obbligo dei Comuni elencati (compresi nell'Allegato PAT PAF), in sede di redazione del PSC/A, di dettagliare le perimetrazioni del PTCP e di applicare in tali aree agricole di pregio, le norme relative alle sottozone E1 di cui alla LR 19/2002;</li> </ul>
Sistema dei beni storico culturali	AS6	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centri di interesse storico: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Longobucco</li> <li>- S.Giovanni in Fiore</li> <li>- Caccuri</li> </ul> </li> <li>▪ Centri di interesse storicoabbandonati: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Carello (S. Giovanni in Fiore)</li> </ul> </li> <li>▪ Grandi attrattori culturali turistico, religiosi: <ul style="list-style-type: none"> <li>Santuario di San Francesco (Paterno Calabro – Spezzano della Sila)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Obbligo dei Comuni (Centri di interesse storico), in fase di redazione di PSC/A, di individuare azioni volte a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare la stratificazione storica, o ricostituire un assetto generale conforme a quello originario o storicamente formatosi;</li> <li>- riqualificare i tessuti di antica formazione, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica,</li> <li>- riconoscere e valorizzare i margini ed evitare saldature tra nuclei contermini, salvaguardando identità e differenze specifiche;</li> <li>- favorire la riqualificazione ambientale e del paesaggio urbano, nonché il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici.</li> </ul> </li> </ul>



## 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 Petilia Policastro non è compreso tra quelli classificati ad alto spreco edilizio.

**1.5b** - Il Documento Preliminare al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Crotonese (PTCP)

### **1.5b. 1 - 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

#### **1.5b. 1a - Tipologie di Paesaggio e caratteri identitari**

a	Patrimonio boschivo	Interessa soprattutto la parte dei versanti presilani e dei rilievi collinari e montani dove emergono brani notevoli di paesaggio del patrimonio forestale, contenente diversi tipi di bosco, nonché importanti emergenze botaniche e forestali (faggete, leccete, abetaie, pinete, ancora pioppi, aceri di monte e cerri). 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. quali Cirò).
c	Fasce fluviali e lacustri	Il fiume Neto e le fiumare (tra le quali Lipuda, Esaro, Nicà, Manzelli, Tacina) 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 Kroton e di Capo Colonna.
e	Paesaggi urbani e perurbani	Attorno ai centri costieri – specie a Crotone e Isola - spesso si sono consolidate le espansioni urbane recenti, che in talune situazioni danno luogo a intorni, segnati da una crescita informale, 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
h	dissesti	di dissesto idrogeologico o direttamente di frana, in atto o a rischio che interessano soprattutto i versanti costieri e fluviali. Preoccupante è il rischio ambientale delle aree degradate interessate e circostanti

**1.5b. 1b - Obiettivi di qualità**

a.	Tutela e valorizzazione dei paesaggi del patrimonio forestale	<p>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.</p> <p>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.</p>
b	Consolidamento e tutela aree agricole con recupero e risanamento delle aree abbandonate e dismesse	<p>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.</p>
c	Gestione integrata delle fasce fluviali e lacustri	<p>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 Lipudall; la creazione del Parco fluviale della valle del Neto / Parco della foce del Neto / Consolidamento gestione ZPS; i –Patti per le altre fiumare.</p> <p>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 Crotona ed Isola Capo Rizzuto a Capo Colonna.</p>

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</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 degrado 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.

1.5b. 1c - 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 fruitoria 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
	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 e dell'antica Kroton e dintorni – che interessa la fascia costiera c che si estende dalla Foce del Neto ai dintorni di Crotona ed 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
	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)) Reazione di percorsi e attrezzature di visiting con risorse Programmazione operativa
	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
	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
	Cancellazione Riduzione detrattori	Operazione di demolizione-mitigazione degli elementi Detrattori Progetti di riqualificazione con programmazione strutturale e operativa
	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

### 1.5c - I vincoli dettati da altre norme vigenti

Cinque sono i tipi di vincolo presenti nel territorio comunale:

- ✓ il vincolo idrogeologico;
- ✓ il vincolo ex-lege 431/'85 (legge Galasso), limitatamente alle fasce di rispetto di 150 dai fiumi Tacina, Cropa e Soleo;

- ✓ il vincolo di cui al DM 3 aprile 2000, relativo ai siti di importanza comunitaria (SIC);
- ✓ i vincoli imposti dal Piano di Assetto Idrogeologico
- ✓ il vincolo relativo alle Zone di Protezione Speciale (ZPS).

✓

## 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 Petilia Policastro a dotarsi del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU).

Queste le linee programmatiche individuate.

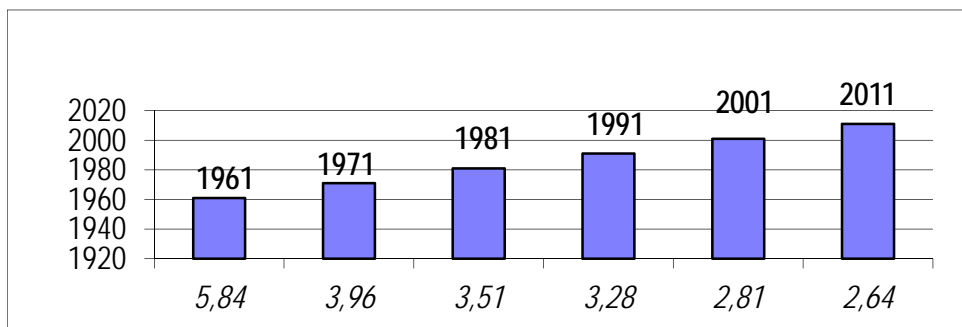
### 2.1 - IL DIMENSIONAMENTO

#### *2.1a - Le prospettive demografiche*

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

- il tasso medio di accrescimento naturale della popolazione è sempre positivo ( $23,4/10=2,34\%$ ) e porta alla previsione di un numero di abitanti, nel prossimo decennio di:  $9.256 \times (1 + 2,34\%)^9 = 6.256 \times 1,232$ , pari a 11.398 unità, che si attesta sui valori medi degli anni 80. Tenuto conto, però del persistere del fenomeno migratorio, anche se in misura più ridotta, resta confermata la previsione del vigente PRG, quantificata in 10.568 abitanti.
- il numero delle famiglie, sulla base di una media tendenziale di 2,64 abitanti per famiglia, dovrebbe attestarsi intorno a 4.317 unità ( $11.398/2,64$ ).

#### 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 2024: 10.568 abitanti, così distribuiti:
  - o Pagliarelle e Camellino: n. 1.706
  - o Capoluogo: n. 7.500
  - o Foresta: 1.362
- numero di componenti medio per famiglia al 2010: 2,64
- numero di famiglie: 4.003.

Il numero minimo di abitazioni necessarie per soddisfare le esigenze delle famiglie è pertanto pari a 4.003 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 86% delle disponibilità, corrispondente ad un fabbisogno aggiunto di 560 unità.

Il patrimonio edilizio attuale si compone di:

- o 3.388 abitazioni occupate
- o 1.682 abitazioni non occupate

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 o nel centro, potranno essere riutilizzate attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e di rifusione particellare, con una prevedibile riduzione del 30% del numero delle attuali unità. Si verrebbe, quindi, dalle attuali 2.198 unità ad un numero di 1.539 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 62% , porterebbe al recupero di 1.345 unità abitative.

In conclusione, il fabbisogno complessivo di 4.563 abitazioni (4.003 + 560) potrà essere soddisfatto con:

- ▲ abitazioni costruite prima dell'anno 1967: n. 1.530
- ▲ abitazioni costruite dopo l'anno 1967: n. 2.018
- ▲ abitazioni totali disponibili: 3.548

Il fabbisogno di nuove abitazioni è, quindi, 1.015 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 -4,80 per famiglia- per l'estensione media dei vani:  $4,80 \times 38 \text{ mq/vano} = 182,40 \text{ mq}$ .

### *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 25% 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 ed alla filiera del legno, porta ad una previsione, nel prossimo decennio, di occupazione per 1.290 dei 1.466 lavoratori oggi disoccupati.

### *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. Si prevede l'impiego di 962 nuove unità lavorative:

- 188 nuove unità negli ambiti di nuova espansione di tipo “AN”
- 97 nuove unità negli ambiti turistici “APt”
- 789 nuove unità negli ambiti produttivi di nuova espansione di tipo “AP”

### *2.1f - Le destinazioni di tipo turistico*

Petilia Policastro ha, all'interno del Parco Nazionale della Sila, una delle montagne più belle e più integre d'Italia. Il modello di sviluppo turistico verso cui si punta non è quello del tipo “Trepidò –Villaggio Palumbo”, dove prevale la consistenza edilizia, il possesso della villa quale “status symbol”, il consumismo “riminese”. Si tende in invece di ridurre al minimo la crescita edilizia, puntando maggiormente sugli alberghi, gli ostelli, la multiproprietà, sul recupero di ampie parti del centro antico del capoluogo. Come pure sulla la piena fruibilità di tutto il patrimonio naturalistico, attraverso escursioni guidate, didattiche di intenso contatto con gli elementi floro-faunistici presenti.

Un'area particolare destinata allo sviluppo del turismo di tipo religioso è “S.Spina”, sede dell'omonimo santuario oltre che località amena.

Una fascia di turisti verso alla quale si guarda con particolare attenzione è costituita dagli oltre 23.100 petilini sparsi in tutti il mondo, e che ancora mantengono col paese un forte legame: oltre i luoghi, anche l'olio, i vini, i salumi, i dolci sono gli ingredienti, fortemente appetibili anche per gli altri turisti, di un'offerta turistica naturale e di qualità.

La previsione di futuro impiego in questo settore è, nel prossimo decennio, di 465 unità.

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

Come si è accennato in precedenza, questo Piano recepisce la recente variante per le il reperimento di aree produttive, 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;

Si prevede, in tutto l'insediamento di 948 nuovi addetti.

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

Si tratta di piccole realtà: "Serrarossa" e "Cerasara" reperite negli anni ottanta che non hanno trovato una vasta applicazione, mentre si sta sviluppando l'area di "Pantano".

**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 11.398 abitanti.

Tabella n. 41 – Dotazione di attrezzature urbane

	<i>Località</i>	<i>N° abitanti</i>	<i>Esistente</i>	<i>Fabbisogno</i>	<i>Aree aggiunte</i>	<i>Totali in progetto</i>
Edilizia scolastica	Pagliarelle - Camellino	1.908	3.203	7.677	4.476	7.679
	Capoluogo (1)	8.022	14.244	33.750	6.824	21.068
	Foresta	1.462	5.323	6.129	3.642	8.965
	TOTALE	11.398	22.770	47.556	14.942	37.712
Opere di interesse comune	Pagliarelle - Camellino	1.908	1.984	3.412	11.870	13.854
	Capoluogo	8.022	17.465	15.000	4.539	22.004
	Foresta	1.462	1.394	2.724	10.000	11.394
	TOTALE	11.398	20.843	21.136	26.409	47.252
Parcheggi	Pagliarelle - Camellino	1.908	1.132	4.265	6.289	7.421
	Capoluogo	8.022	9.353	18.750	16.473	25.826
	Foresta	1.462	6.267	3.405	10.720	16.987
	TOTALE	11.398	16.752	26.420	33.482	50.234
Verde pubbl. attrezzato	Pagliarelle - Camellino	1.908	19.237	15.354	42.335	61.572
	Capoluogo	8.022	23.841	67.500	60.593	84.434
	Foresta	1.462	22.017	12.258	149.064	171.081
	TOTALE	11.398	65.095	95.112	251.992	317.087

Nota (1): Data la saturazione delle aree circostanti gli edifici scolastici, non è stato possibile, per solo il capoluogo, soddisfare gli standards minimi richiesti. Se si raddoppiano, come prescrive l'art. 4 del D.I. n. 1444/68, le aree ricadenti nell'ambito consolidato, la disponibilità virtuale diventa di mq 35 312

**2.1l - 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 10.536 abitanti.

*Tabella n. 42 – 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)	10.370	15.852	5.482	63.724
Opere sanitarie e di interesse territoriale (1,0 mq/ab)	0	10.568	10.568	38.631
Parchi territoriali (15,0 mq/ab)	0	158.520	158.520	636.300
TOTALI	0	184.940	184.940	738.655

Si prevede quindi:

- ✓ la costruzione di un nuovo Istituto superiore a Foresta.
- ✓ La costruzione di un Poliambulatorio a Petilia Policastro.
- ✓ La formazione di due parchi territoriali: il parco fluviale ed il parco della neve

**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 fondiarie da effettuare nell'ambito della formazione dei PAU.



### **2.1n – Individuazione della rete e dei siti per il piano di distribuzione dei carburanti.**

Il Piano ha recepito la deliberazione n. 1 del 14/01/2003 con la quale il Consiglio Comunale approvava il “Piano localizzazione carburanti per autotrazione” predisposto dal Commissario regionale ad acta. La tavola P2 in scala 1/10.000 riporta gli impianti preesistenti (IP), quelli di previsione con gestore (IG) e quelli automatizzati (IA).

### **2.1o – Le potenzialità offerte dalla istituzione del Parco Nazionale della Sila**

Come si è già accennato al punto 2.1f, la comunità petilina punta verso un turismo di tipo naturalistico, avvantaggiato dal fatto che il territorio montano comunale si presenta meno compromesso tra gli altri che costituiscono il Parco.




Il Parco comprende, una estensione del territorio comunale pari a mq 33.378.120. Il Piano mantiene soltanto l' 8,44% (mc 189.077 / mc 1.916.937) delle possibilità edificatorie consentite dal vigente Pdf, tendendo verso la riqualificazione dell'esistente villaggio Principe e l'insediamento di piccole entità ricettive rivolte ai giovani (ostelli), agli anziani (case vacanza) e alle famiglie (alberghi e case di accoglienza).

## **2.2 - LE TRASFORMAZIONI STRUTTURALI**

### **2.2a - Il sistema infrastrutturale**

Il territorio comunale è attraversato dalla strada statale n. 109, che lo collega: verso nord a Cotronei e al lago Ampollino, verso sud-est, alla zona industriale di Cutro, Crotone e Catanzaro. I collegamenti interni dal capoluogo sono: la ss 109 per Foresta, e per la S. Spina, la provinciale per Camellino, San Demetrio e Pagliarelle; le comunali per Principe e l'asse San Teodoro-Musco.

Sono 3 i miglioramenti viari dei quali il Comune di Petilia, assieme agli altri Comuni contermini, sta chiedendo la realizzazione:

-  il collegamento della ss 109 dalla località Rivioti fino alla provinciale (in località 3 Conicelle) per il parco termale e per la strada di grande comunicazione Crotone Cosenza;
-  la variante alla 109 per Cutro, da realizzare seguendo l'antico tracciato della dismessa ferrovia Calabro-Lucana, per un collegamento più diretto ed immediato al capoluogo di provincia – già oggetto di una Conferenza di programma.
-  il collegamento tra i maggiori centri turistici della Sila Crotonese: Trepidò, Principe, Fratta. Con l'obiettivo di ampliare e diversificare l'offerta turistica e per rendere più

efficace la gestione ed la tutela antincendi del versante sud orientale del Parco Nazionale della Sila .

## 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 e le aree; turistiche
- ☒ 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:

**2.3a\_1** - Ambito A1 – Comprende i tessuti urbani e gli edifici di rilevante interesse storico, da sottoporre a tutela architettonica..

**2.3a\_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.

Il Piano pone in atto alcuni strumenti per favorire il riuso di questa parte fondamentale del paese, al momento ampiamente abbandonata:

- la formazione di una serie di stradelle di penetrazione;
- la demolizione di alcune parti in forte degrado o prive di importanza storico-artistica, al fine di realizzare dei parcheggi e delle piccole oasi verdi;

- il recepimento e l'estensione a tutto il centro storico, della norma introdotta dalla variante al Piano di Recupero del Centro Storico –di recente adottato dal Consiglio Comunale- secondo la quale è possibile procedere alla ristrutturazione urbanistica di quelle zone interessate da strumenti urbanistico-amministrativi complessi quali il contratto di quartiere, l'accordo di programma, o di altri strumenti ad essi equivalenti che contemplino la partecipazione diretta del Comune.

Il perimetro del centro storico corrisponde alla delimitazione delle zone di recupero ai sensi della legge n. 457/'78.

### **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, che potrebbero portare ad una volumetria aggiunta di 80.046 mc, 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 edificabilità fondiario non superiore a 2,00 mc/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 state 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 *2Ib ÷ 2If*, che viene così sintetizzato:

- fabbisogno stimato entro l'anno 2024: 1.015 abitazioni x 182,4 mq/ab = 185.136 mq;
- per destinazioni accessorie: 24% x 18.5136 = 44.463 mq

Un fabbisogno totale di mq 229.599, così distribuito:

- mq 61.540 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 188.056 agli interventi diretti negli ambiti urbani di nuova espansione, per i quali è previsto un indice di utilizzazione fondiario pari a 0,50 mq/mq, quindi una superficie territoriale di 376.118 mq.

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

Il fabbisogno stimato è:

- per attività commerciali e direzionali: 789 addetti x 190 mq/addetto = 149.910 mq;
- per attività turistiche: 465 addetti x 330 mq/ addetto = 153.450 mq;
- per attività artigianali ed industriali: 948 addetti x 355 mq/ addetto = 176.790 mq, per un totale di mq 480.150 .

Da reperire in 2 ambiti:

- “**APu**” – Aree per attività artigianali ed industriali, di completamento di impianti esistenti; le nuove aree sono estese 46.122 mq con una superficie coperta impegnata di 94.516;
- “**APe**” – Aree per attività artigianali ed industriali, d'espansione; sono estese 385.992 mq / 0.30- per una superficie coperta di 1.286.640 mq;

### **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 delle dati sulle iscrizioni scolastiche negli ultimi 30 anni.

Si denota che la caduta demografica interessa il solo centro, mentre le frazioni, sostenute da un'economia agricola familiare complementare alle attività principali, mantengono i livelli demografici dell'ultimo trentennio.

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” agrituristico, 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:

*Ambito E1 - con accentuati caratteri di naturalità*, non suscettibili di insediamento corrispondente alle aree di importanza comunitaria (377,10 ha) ed alle parti di territorio di grande pregio ambientale (33,45 ha): copre un territorio di 402,33 ha;

*Ambito E2 - a produzione tipica o specializzata*, nella quale sono incluse le parti del territorio non urbano nelle quali si possono praticare delle forme di coltivazione più specializzate: copre un territorio di 278,4,8 ha; dall'esame dei dati e delle tabelle sopra riportati viene stabilita una unità minima aziendale pari a mq 5.000.

*Ambito E3 - di primaria importanza*, per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni: copre un territorio di 4.911,85 ha; dall'esame dei dati e delle tabelle sopra riportati viene stabilita una unità minima aziendale pari a mq 10.000.

*Ambito E4 - caratterizzate da preesistenze insediative*, sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali o per lo sviluppo delle attività complementari ed integrate con l'attività agricola: copre un territorio di 162,93 ha; dall'esame dei dati e delle tabelle sopra riportati viene stabilita una unità minima aziendale pari a mq 10.000.

*Ambito E5 – costituite da aree boscate o da rimboschire*, nella quale sono ammesse le normali attività di conduzione silvo-colturale e zootecnica: copre un territorio di 2.136,10 ha.

*Tabella n. 43 – Sintesi dell'utilizzazione del suolo*

<i>Territorio</i>	<i>mq</i>	<i>%</i>
Urbanizzato	3.182.150	2,98%
Urbanizzabile	1.717.643	1,46%
Agricolo con preesistenze insediative	1.629.320	1,69%
Agricolo e forestale	52.741.272	54,69%
Agricolo specializzato	2.784.850	2,89%
Di pregio naturalistico	1.606.785	1,67%
Parco Nazionale della Sila	33.378.120	34,61%
Totale	96.430.000	100,00%

### *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. L'obiettivo è quello, già esposto, di realizzare una effettiva riqualificazione degli insediamenti abusivi reperendo le aree proprio lì dove sono necessarie, e non attraverso operazioni aritmetiche a scala territoriale. 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:

#### *- Ambito F1 - Aree destinate all'edilizia scolastica*

Si riporta il quadro di raffronto tra il fabbisogno stimato e le aree effettivamente reperite dal PSC

*Tabella 44 - Aree destinate all'edilizia scolastica*

<i>Località</i>	<i>N° abitanti</i>	<i>Esistente</i>	<i>Fabbisogno</i>	<i>Aree aggiunte</i>	<i>Totali in progetto</i>
Pagliarelle - Camellino	1 706	3 203	7 677	4 476	7 679
Capoluogo (1)	7 500	14 244	33 750	6 824	21 068
Foresta	1 362	5 323	6 129	3 642	8 965
TOTALE	10 568	22 770	47 556	14 942	37 712

Nota (1): Data la saturazione delle aree circostanti gli edifici scolastici, non è stato possibile, per il solo capoluogo, soddisfare gli standards minimi richiesti. Se si raddoppiano, come prescrive l'art. 4 del D.I. n. 1444/68, le aree ricadenti nella zona omogenea B, la disponibilità virtuale diventa di mq 35 312

*- Ambito F2 - Aree destinate alle opere di interesse generale*

Si riporta il quadro di raffronto tra il fabbisogno stimato e le aree effettivamente reperite dal PSC

*Tabella 45 - Aree destinate alle opere di interesse generale*

Pagliarelle - Camellino	1.706	1.984	3.412	11.870	13.854
Capoluogo	7.500	17.465	15.000	4.539	22.004
Foresta	1.362	1.394	2.724	10.000	11.394
TOTALE	10.568	20.843	21.136	26.409	47.252

*-Ambito F3 - Aree destinate ai parcheggi*

Si riporta il quadro di raffronto tra il fabbisogno stimato e le aree effettivamente reperite dal PSC

*Tabella 46 - Aree destinate ai parcheggi*

<i>Località</i>	<i>N° abitanti</i>	<i>Esistente</i>	<i>Fabbisogno</i>	<i>Aree aggiunte</i>	<i>Totali in progetto</i>
Pagliarelle - Camellino	1.706	1.132	4.265	6.289	7.421
Capoluogo	7.500	9.353	18.750	16.473	25.826
Foresta	1.362	6.267	3.405	10.720	16.987
TOTALE	10.568	16.752	26.420	33.482	50.234

*- Ambito F4 - Aree destinate al verde pubblico attrezzato*

Si riporta il quadro di raffronto tra il fabbisogno stimato e le aree effettivamente reperite dal PSC

*Tavola 47 - Aree destinate al verde pubblico attrezzato*

<i>Località</i>	<i>N° abitanti</i>	<i>Esistente</i>	<i>Fabbisogno</i>	<i>Aree aggiunte</i>	<i>Totali in progetto</i>
Pagliarelle - Camellino	1.706	19.237	15.354	42.335	61.572
Capoluogo	7.500	23.841	67.500	61.795	85.636
Foresta	1.362	22.017	12.258	56.671	178.688
TOTALE	10.568	65.095	95.112	260.801	325.896

**2.3g - Le attrezzature pubbliche territoriali**

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

Rispetto ad un fabbisogno complessivo stimato di 15.852 mq, verranno reperite aree per una superficie di 53.354 mq, occorrenti per la costruzione di due istituti superiori.



*- Ambito G2 - Aree destinate alle opere d'interesse generale*

Il previgente PdF prevedeva una sola area destinata ad edilizia ospedaliera, localizzata nella frazione Foresta. Data la presenza della struttura ospedaliera sita nella vicina Campizzi, si è scelta un'area nell'ambito del capoluogo da destinare alla realizzazione di un complesso di pronto soccorso e/o poliambulatoriale. A Foresta è prevista un'area per insediare la caserma dei Vigili del Fuoco. In tutto la disponibilità è pari a mq 50 898, superiore al fabbisogno di 10.568.

*-Ambito G3 - Aree destinate a parchi pubblici urbani e territoriali*

Rispetto ad un fabbisogno complessivo stimato di 158.520 vengono reperite le seguenti aree:

- ▶ parco fluviale del Soleo -Tacina, a sud-est del capoluogo, mq 718.195
- ▶ parco naturalistico, a Principe, mq 380.300
- ▶ Oasi faunistica a Vaccarizzo, mq 256.000 .

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.

#### *2.4a\_1 - Elaborati del quadro conoscitivo:*

- ☒ Tavole 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. Redatte in scala 1/10.000 e riferite all'intero territorio comunale, recano le macro zone territoriali, il sistema naturalistico-ambientale, la rete infrastrutturale esistente gli ambiti territoriali extraurbani, le prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico:
  - Tavola A2 - Principe
  - Tavola A3 - Capoluogo e frazioni
  - Tavola A4 - Caresi-Pizzuta
- ☒ Tavole AGRO PEDOLOGICHE , dell'uso del suolo - Vincoli. Redatte in scala 1/10.000 e riferite all'intero territorio comunale, recano le macro zone territoriali, il sistema naturalistico-ambientale, la rete infrastrutturale esistente gli ambiti territoriali extraurbani, le prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico:
  - Tavola A5 - Principe
  - Tavola A6 - Capoluogo e frazioni
  - Tavola A7 - Caresi-Pizzuta
- ☒ Tavole dello stato attuale, redatte in scala 1:5000; sono indicati: gli ambiti urbani e le aree dei servizi e delle attrezzature pubbliche esistenti;
  - Tavola A8 – Principe - Musco
  - Tavola A9 - Pagliarelle – Camellino – S. Demetrio
  - Tavola A10 – Capoluogo – S. Spina - Marrata
  - Tavola A11 – Foresta

#### *2.4a\_2 - 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 - Principe
  - Tavola P2 - Capoluogo e frazioni
  - Tavola P3 - Caresi-Pizzuta
- ☞ Tavole di definizione degli ambiti urbani, redatte in scala 1:5.000: indicano il sistema relazionale e gli Ambiti Territoriali Unitari (A.T.U.):
- Tavola P4 – Principe - Marrata
  - Tavola P5 – Pagliarelle – Camellino – S. Demetrio
  - Tavola P6 – Capoluogo – S. Spina - Cardopiano
  - Tavola P7 – Foresta
  - Tavola P8 – Centro storico – 1:1000
- ☞ Tavole di verifica degli standards, redatte in scala 1/5.000: viene evidenziato il rapporto esistente tra aree standards ed attrezzature ed aree per l'edificazione, al fine di verificare il rispetto con le norme di cui al D.M. 1444/'68, nonché la coerenza delle aree per attrezzature scolastiche con quanto disposto dal D.M. 18/12/1975:
- Tavola V1 – Principe - Marrata
  - Tavola V2 – Pagliarelle – Camellino – S. Demetrio
  - Tavola V3 – Capoluogo – S. Spina - Cardopiano
  - Tavola V4 – Foresta
  - Tavola V5 – Centro storico – 1:1000
- ☞ Relazione del PSC, comprendente:
- ❖ Quadro Conoscitivo con annesse tavole:
  - ❖ Scelte della pianificazione
- ☞ REU - Regolamento Edilizio e Urbanistico;

### 2.4a\_3 - Studio geomorfologico

#### Elaborati principali (dr Giuseppe Capocasale):

- Relazione geologica e relativi elaborati grafici;
- Relazione di microzonazione sismica;
- Prospezione sismica a rifrazione;
- Prove di laboratorio;
- Indagini geognostiche;
- Carta geologica:
  - Tav. 1 – Principe, Vaccarizzo, Pagliarelle, Pupillo, Camellino e San Demetrio;
  - Tav. 2 – Musco, Marrate, Cardopiano, S. Teodoro, Paternise, Pranzo e S. Spina;
  - Tav. 3 – Capoluogo, Stazione C.L., Foresta e Camino;
  - Tav. 4 – Pantano, Cipollino, Cerasara, Campopiano e Badessa;
- Carta delle pendenze:
  - Tav. 1 – Principe, Vaccarizzo, Pagliarelle, Pupillo, Camellino e San Demetrio;
  - Tav. 2 – Musco, Marrate, Cardopiano, S. Teodoro, Paternise, Pranzo e S. Spina;
  - Tav. 3 – Capoluogo, Stazione C.L., Foresta e Camino;

- Tav. 4 – Pantano, Cipollino, Cerasara, Campopiano e Badessa;
- Carta geomorfologica e idrogeologica:
  - Tav. 1 – Principe, Vaccarizzo, Pagliarelle, Pupillo, Camellino e San Demetrio;
  - Tav. 2 – Musco, Marrate, Cardopiano, S. Teodoro, Paternise, Pranzo e S. Spina;
  - Tav. 3 – Capoluogo, Stazione C.L., Foresta e Camino;
  - Tav. 4 – Pantano, Cipollino, Cerasara, Campopiano e Badessa;
- Carta della edificabilità:
  - Tav. 1 – Principe, Vaccarizzo, Pagliarelle, Pupillo, Camellino e San Demetrio;
  - Tav. 2 – Musco, Marrate, Cardopiano, S. Teodoro, Paternise, Pranzo e S. Spina;
  - Tav. 3 – Capoluogo, Stazione C.L., Foresta e Camino;
  - Tav. 4 – Pantano, Cipollino, Cerasara, Campopiano e Badessa;
- Carta di microzonazione sismica:
  - Tav. 1 – Principe, Vaccarizzo, Pagliarelle, Pupillo, Camellino e San Demetrio;
  - Tav. 2 – Musco, Marrate, Cardopiano, S. Teodoro, Paternise, Pranzo e S. Spina;
  - Tav. 3 – Capoluogo, Stazione C.L., Foresta e Camino;
  - Tav. 4 – Pantano, Cipollino, Cerasara, Campopiano e Badessa;

Elaborati integrativi e adeguamento P.A.I. (dr Ivano D’Ambrosio):

- Relazione geologica e relativi elaborati grafici;
- Prospezione sismica a rifrazione;
- Indagini penetrometriche dinamiche;
- Tav. PAI 1 – Piano di Assetto idrogeologico e quadro d’unione – 1/25.000
- Tav. GEO 1 – Carta geologica – 1/5.000
- Tav. GEO 2 – Carta morfologica – 1/5.000
- Tav. GEO 3 – Carta delle pendenze – 1/5.000
- Tav. GEO 4 – Carta idrogeologica – 1/5.000
- Tav. GEO 5 – Carta delle amplificazioni sismiche locali – 1/5.000
- Tav. GEO 6 – Carta di sintesi della edificabilità – 1/5.000
- Tav. GEO 7 – Carta di sintesi della edificabilità – Principe -1/10.000
- Tav. GEO 8 – Carta di sintesi della edificabilità – Capoluogo e frazioni- 1/10.000
- Tav. GEO 9 – Carta di sintesi della edificabilità – Pizzuta - Caresi -1/10.000
- Tav. GEO 10 – Stralci del Piano di Assetto Idrogeologico
- Tav. GEO 10a – Stralci del P.A.I.: rischio frane e rischio idraulico – 1/25.000
- Tav. GEO 10b – Stralci del P.A.I.: rischio frane – 1/10.000
  
- Tav. I\_1 - Carta geologica – Corografia – Principe - 10.000
- Tav. I\_2 - Carta geologica – Corografia – Capoluogo e frazioni -10.000
- Tav. I\_3 - Carta geologica – Corografia – Caresi /Pizzuta - 10.000
- Tav. I\_4 - Carta della edificabilità – Corografia – Principe - 10.000
- Tav. I\_5 - Carta della edificabilità – Corografia – Capoluogo e frazioni -10.000
- Tav. I\_6 - Carta della edificabilità – Corografia – Caresi/Pizzuta - 10.000

#### **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, già inserito, per le attività non residenziali, dalla variante per il reperimento delle attività produttive. 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, ovverosia 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 i precedenti strumenti urbanistici*

La scarsissima applicazione del vigente PdF, la crescita abusiva quasi totale e lo stravolgimento notevole delle dotazioni pubbliche hanno portato all'esigenza di elaborare il

Piano Regolatore Comunale, approvato nell'anno 2007 con una particolare attenzione alla riqualificazione dell'esistente ed allo sviluppo culturale e produttivo.

Rispetto al previgente PdF, il PRG ha 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 dotazione 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;
- in relazione al punto precedente, la possibilità di procedere ad un recupero non solo di tipo amministrativo, ma anche di riqualificazione urbanistica degli insediamenti sorti spontaneamente;
- l'impiego diffuso 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;
- una grande attenzione ai temi della tutela e della sostenibilità ambientale. E' stata ridotta del 93% l'edificabilità che il vigente PdF consentiva nell'area turistica di Principe. Il vigente PdF consentiva una edificabilità pari a 1.9616.937 mc, il PRG ne ha previsto soltanto 136.651 mc.

#### *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 nelle Norme Tecniche di Attuazione, classificano i terreni secondo le seguenti categorie:

- ✓ “ **TERRENO BUONO**: con questo termine vengono individuate le aree che hanno un buon equilibrio geostatico determinato dall'assetto geomorfologico-strutturale, dalla modesta inclinazione e dalle buone caratteristiche geologiche e geomeccaniche del terreno costituente il piano di sedime (D.M. 11/03/988).
- ✓ **TERRENO MEDIOCRE**: in questa zonazione i terreni presentano una più accentuata acclività e tracce contenute di dissesto idrogeologico dovute a un dreno difficoltoso. Queste aree possono essere utilizzate subordinatamente al buon esito di appropriate indagini geognostiche, geotecniche e idrogeologiche e alla redazione di apposito studio geologico che giustificchi e dimostri l'idoneità dei siti specificando le modalità

d'uso del suolo e le opere specialistiche necessarie ad eliminare definitivamente i rischi derivanti da situazioni di dissesto e di pericolo esistenti.

- ✓ **TERRENO SCADENTE:** le superfici ricadenti in questa classe possono essere utilizzate per la realizzazione di manufatti isolati e di limitata entità ed incidenza. La loro ubicazione dovrà avvenire sulla base di un adeguato studio geologico-tecnico che dimostri l' idoneità del sito, l' ammissibilità dell' intervento e le opere di presidio e di eventuale bonifica da realizzare.
- ✓ **TERRENO PESSIMO:** i terreni appartenenti a questa zonazione non possono essere utilizzati, tranne che per la realizzazione di bonifica e di salvaguardia. Alla luce dei dati acquisiti sulle peculiari caratteristiche territoriali si ritiene che:
  - a) la realizzazione di qualsiasi nuovo insediamento ricadente nelle adiacenze di nuclei edificati sia preceduto da approfonditi studi geologici e geotecnica che stabiliscano, oltre le modalità d'uso del suolo, le opere di sostegno e di consolidamento eventualmente necessarie per evitare turbamenti nell'assetto statico dei manufatti esistenti;
  - b) l' utilizzazione di aree in cui sono presenti scarpate o pareti di scavi non sufficientemente protette siano subordinate alla realizzazione di adeguate opere di sostegno e di regimazione delle acque superficiali e meteoriche,
  - c) per la realizzazione di manufatti in prossimità di orli di terrazzi, di scarpate, di pareti o alvei di corsi d'acqua naturali siano mantenute distanze di assoluta sicurezza,
  - d) la rete idrografica sia rispettata per assicurare un corretto drenaggio delle acque di superficie e la utilizzazione delle aree periferiche sia subordinata alla sistemazione delle sponde e degli alvei;
  - e) la realizzazione di opere in zone non comprese nelle carte di sintesi sia subordinata alla redazione di un adeguato studio geologico-tecnico di dettaglio.”

#### **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 delle 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) le montagne per la parte eccedente 1.200 metri sul livello del mare;



- c) il Parco Nazionale della Sila;
- d) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
- e) le zone di interesse archeologico.

L'art. 61 delle allegate Norme di Attuazione riporta le misure di salvaguardia e di tutela dei beni paesaggistici ed ambientali presenti nel territorio comunale.

**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 importanza comunitaria ed alcune zone di protezione speciali. Tra queste, nel territorio comunale petilino: il Parco Nazionale della Sila, il fiume Tacina ed il torrente Soleo.

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

Le tavole di Piano evidenziano la perimetrazione del fiume Tacina e del torrente Soleo, mentre resta individuato dalla perimetrazione propria il Parco Nazionale della Sila.

**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 integrativa, allegata al presente Piano e redatta dal geologo dott. Ivano D'Ambrosio riguarda la compatibilità PAI, nonché lo studio di alcune aree aggiunte non analizzate nella relazione geomorfologica principale redatta dal geologo dott. Giuseppe Capocasale.

L'art. 60 delle allegate Norme di Attuazione riporta le misure di tutela dell'assetto idrogeologico del territorio comunale.

**2.4l** – *Il vincolo storico-artistico di cui al D. lgs n. 42/2004*

L'art. 64 delle allegate Norme di Attuazione riporta le misure di salvaguardia e di tutela dei beni storico artistici presenti nel territorio comunale.

**2.4m** – *La salvaguardia del Parco Nazionale della Sila*

La delimitazione del Parco Nazionale della Sila comprende parti di due aree parzialmente antropizzate ed urbanizzate: i villaggi turistici di Principe e Santa Spina.

Il villaggio Principe è disciplinato da un Piano particolareggiato approvato contestualmente al vigente PdF ed esteso 212.185 mq. Il PSC, pur potendo mantenere l'edificabilità per la tutta l'estensione, come disposto dall'art. 8 delle Norme di tutela del Parco, l'ha ridotta, spostandone parte più a valle, in aree esterne al Parco.

Le Norme di Attuazione allegate riportano integralmente la normativa di tutela del Parco Nazionale della Sila, così come indicata nella Conferenza Unificata del Ministero dell'Ambiente svolta in data 20/06/2002.

#### **2.4n – Il Piano comunale del commercio**

L'allegata tavola P2 riporta le indicazioni fornite dal Piano Commerciale approvato con delibera del Commissario ad acta n. 1 del 7/05/2004. Sono ivi indicate diverse tipologie di strutture di vendita (piccole, medie e grandi) e diverse categorie (alimentari, non alimentari e miste).

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

Data l'assenza dei Piani sovracomunali provinciali e regionali, non è possibile procedere alla verifica della *coerenza* del PSC rispetto agli stessi. Sono state invece recepite le indicazioni fornite da altri Enti sovracomunali operanti sul territorio, così come indicato nella Conferenza di pianificazione svoltasi ai sensi dell' art. 13 della L. U. R.;

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 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;
- e) vengono infine bloccati fenomeni quali la proliferazione indiscriminata di seconde case considerato non solo il danno ambientale che queste producono, ma soprattutto il danno economico per l'intera collettività.

Una particolare attenzione il Piano rivolge 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 riduzione al 30% della edificabilità precedentemente prevista dal vigente Programma di fabbricazione, nel villaggio Principe, stante 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 (alberghi e case di accoglienza);
- b) la classificazione della montagna e dell'alta collina non antropizzate come "aree boscate e da rimboschire", praticamente inedificabili.
- c) la salvaguardia dei beni storici, ambientali e naturalistici, quali, come si è detto il centro storico, ma anche il convento della Santa Spina, i casali sparsi, le grotte basiliane di San Demetrio, le grotte carsiche di "Cerratullo" ed il loro territorio circostante, classificato "area agricola con caratteri di naturalità".

## Indice

### PARTE II: IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

2.0 - IL DOCUMENTO DI INDIRIZZI .....	14
2.1 - IL DIMENSIONAMENTO	
2.1a - <i>Le prospettive demografiche</i> .....	17
2.1b - <i>Il fabbisogno abitativo</i> .....	17
2.1c - <i>Le destinazioni accessorie</i> .....	18
2.1d - <i>Le prospettive occupazionali</i> .....	18
2.1e - <i>Le destinazioni di tipo commerciale e direzionale</i> .....	18
2.1f - <i>Le destinazioni di tipo turistico</i> .....	19
2.1g - <i>Le destinazioni di tipo artigianale ed industriale in ambito periurbano</i> .....	19
2.1h - <i>Le destinazioni di tipo artigianale ed industriale in ambito extraurbano</i> .....	19
2.1i - <i>Le aree destinate all'edilizia scolastica, alle opere di interesse comune, al verde pubblico attrezzato ed ai parcheggi</i> .....	19
2.1l - <i>Le attrezzature pubbliche e d'uso pubblico a scala territoriale</i> .....	21
2.1m - <i>Applicazione del principio della perequazione</i> .....	21
2.1n - <i>Individuazione della rete e dei siti per il piano di distribuzione dei carburanti</i> .....	22
2.1o - <i>Le potenzialità offerte dalla istituzione del Parco Nazionale della Sila</i> .....	22
2.2 - LE TRASFORMAZIONI STRUTTURALI	
2.2a - <i>Il sistema infrastrutturale</i> .....	23
2.3 - LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	
2.3a - <i>Il centro storico</i> .....	24
2.3b - <i>Le aree urbane consolidate</i> .....	25
2.3c - <i>Le aree urbane, miste, in espansione</i> .....	25
2.3d - <i>Le aree produttive</i> .....	26
2.3e - <i>Le aree agricole - Unità minima aziendale</i> .....	27
- <i>Ambito E1 - con accentuati caratteri di naturalità</i> .....	28
- <i>Ambito E2 - a produzione specializzata</i> .....	28
- <i>Ambito E3- di primaria importanza</i> .....	28
- <i>Ambito E4 - caratterizzate da preesistenze insediative</i> .....	28
- <i>Ambito E5 - costituite da aree boscate o da rimboschire</i> .....	28
2.3f - <i>Le attrezzature di interesse collettivo</i> .....	29
- <i>Ambito F1 - Aree destinate all'edilizia scolastica</i> .....	29
- <i>Ambito F2 - Aree destinate alle opere di interesse generale</i> .....	29
- <i>Ambito F3 - Aree destinate ai parcheggi</i> .....	30
- <i>Ambito F4 - Aree destinate al verde pubblico attrezzato</i> .....	30
2.3g - <i>Le attrezzature pubbliche territoriali</i> .....	31
- <i>Ambito G1 - Aree destinate all'istruzione superiore</i> .....	31
- <i>Ambito G2 - Aree destinate alle opere d'interesse generale</i> .....	31
- <i>Ambito G3 - Aree destinate a parchi pubblici urbani e territoriali</i> .....	31
2.3h - <i>Le aree da destinare ad interventi di edilizia economica e popolare</i> .....	32
2.3g - <i>Il recupero degli insediamenti spontanei</i> .....	32

## 2.4 - LA STRUTTURA DEL PIANO

2.4a - <i>Gli elaborati grafici di progetto e le norme</i> .....	33
2.4a_1 - <i>Elaborati del quadro conoscitivo</i> .....	33
2.4a_2 - <i>Elaborati del progetto</i> .....	33
2.4a_3 - <i>Studio geomorfologico</i> .....	35
2.4b - <i>Trasformazioni fisiche e utilizzazioni compatibili</i> .....	36
2.4c - <i>Le modalità di attuazione</i> .....	36
2.4d - <i>Il raffronto con i precedenti strumenti urbanistici</i> .....	37
2.4e - <i>Il raffronto con le prescrizioni riportate nella relazione geologica</i> .....	38
2.4f - <i>Il vincolo idrogeologico</i> .....	39
2.4g - <i>Il vincolo ambientale di cui al D Lgs 42/2004</i> .....	39
2.4h - <i>Il vincolo di cui al DM 3 aprile 2000, relativo ai siti di importanza comunitaria</i> .....	39
2.4i - <i>Il vincolo relativo al Piano per l'Assetto Idrogeologico</i> .....	40
2.4l - <i>Il vincolo storico-artistico di cui al D Lgs n. 42/2004</i> .....	40
2.4m - <i>La salvaguardia del Parco Nazionale della Sila</i> .....	
2.4n - <i>Il Piano comunale del commercio</i> .....	
2.4o - <i>Valutazione di sostenibilità e di impatto ambientale</i> .....	41
 <i>INDICE GENERALE</i> .....	 78