



**PSA**  
**Ufficio del Piano**  
**Cortale, Amaroni  
Borgia, Caraffa  
Girifalco, San Floro, Settingiano**



## **Quadro Conoscitivo**

Tav. B1.4 (allegato alla tav. B1.1 Sintesi Intercomunale)

Relazione Generale: Comune di Caraffa

Domenico Santoro

**2010**

## Quadro Conoscitivo

**RESPONSABILE  
UFFICIO DEL PIANO**

Geom. Vincenzo Conte

**PROGETTISTA E  
RESP PROCEDIMENTO**

Arch. Vito Migliazza, Uff. Tecn. Caraffa

**DIRETTORE SCIENTIFICO  
UFFICIO DEL PIANO**

Arch. Domenico Santoro

**TECNICI COMUNALI**

**S. Floro:** Geom. Procopio Vittorio

**Amaroni:** Geom. Borganzone Mario

**Girifalco:** Geom. Signorelli Rocco

**Settingiano:** Geom. Lipari Ferdinando

**Cortale:** Geom. Conte Vincenzo

**Caraffa:** Arch. Migliazza Vito

**Borgia:** Geom. Bertucci Ubaldo

**CONSULENTI**

**Normativa:** Arch. Canino Walter

**Geologia:** Geol. Rizzuti Erardo

**Agronomo:** Agr. Figliuzzi Massimiliano

**Infrastrutture:** Ing. Scalise Raffaele

**Archeologia e storia:** Dott. Mantello Cinzia

**Attività economiche** Ing. Viola Paolo

**Problemi costieri:** Arch. Papaleo Roberto

**GIOVANI PROFESSIONISTI**

**Settingiano:** Ing. Chiriaco Carla,

**Borgia:** Ing. Zangari Emiliano,

**Caraffa** Arch. J. Bubba Emidio,

**Cortale** Arch. Raimonfo Paolo,

**Girifalco** Arch. Conaci Domenico,

**Amaroni** Arch. Papaleo Massimo,

**Amaroni, cartografia Web** Arch. Scicchitano Paolo,

**S. Floro:** Geom. Ferro Luca,

*Questa relazione è un allegato della relazione generale di sintesi intercomunale TAV BA.1*

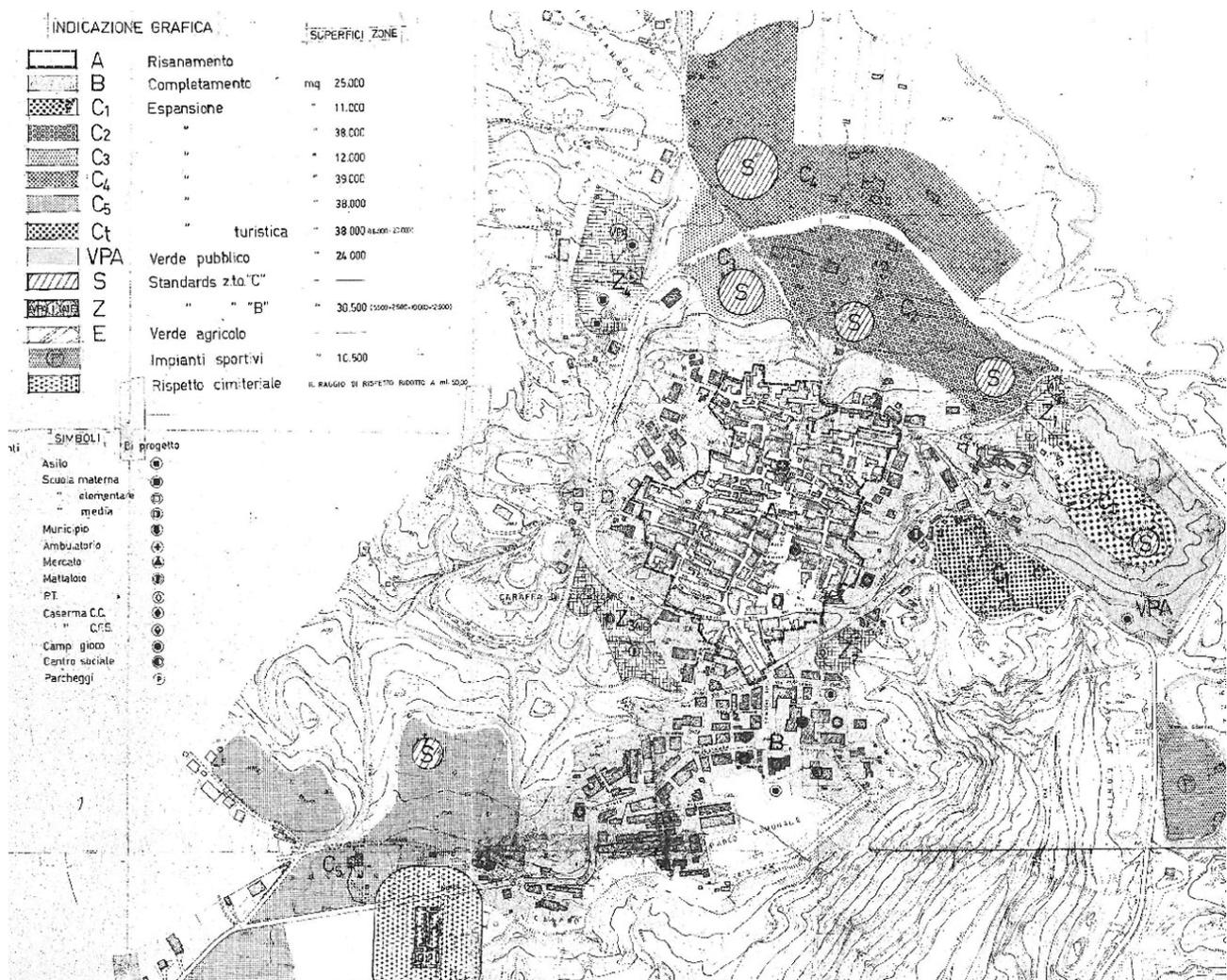
## INDICE

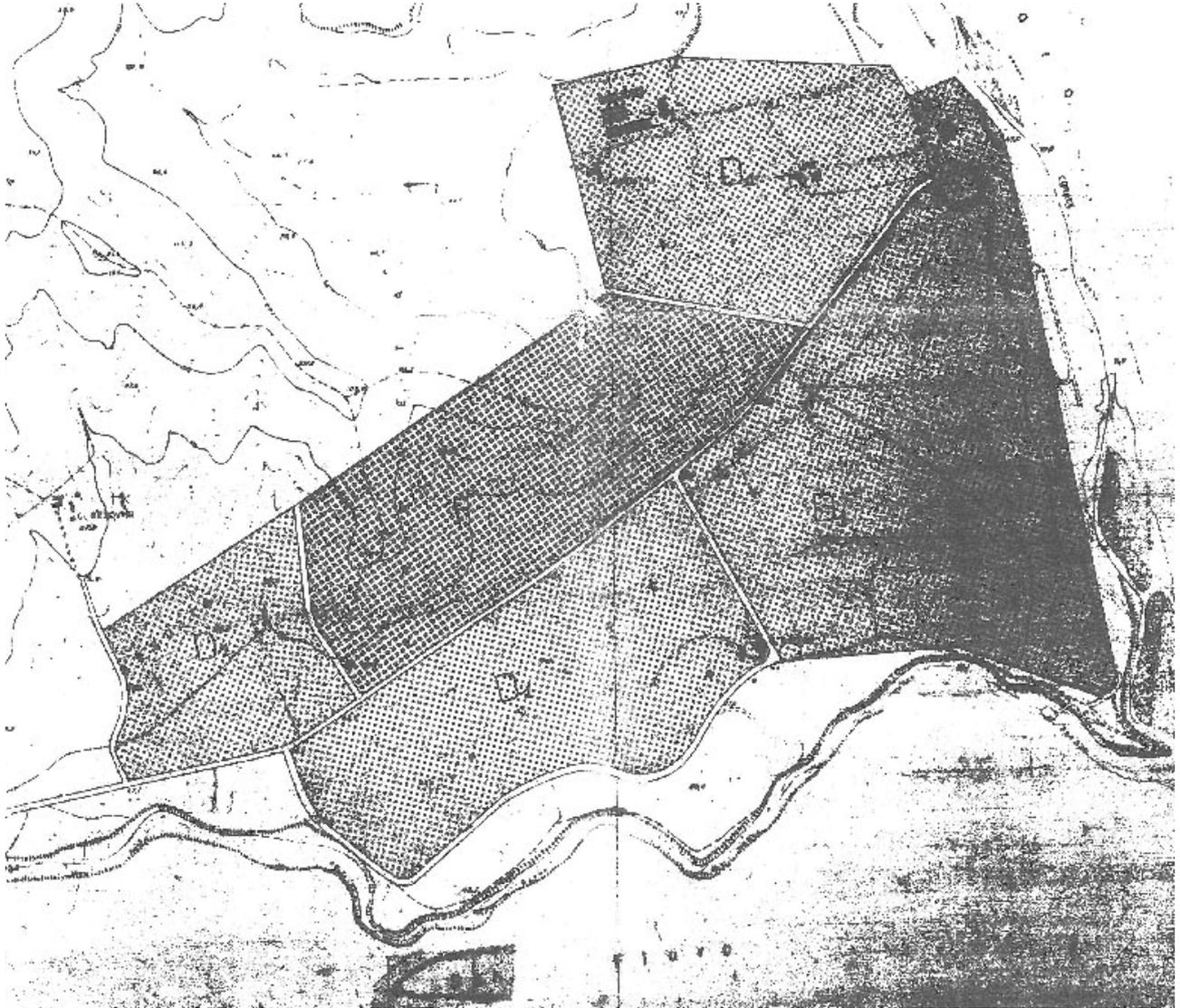
<b>Quadro I° - Riferimenti normativi e di Pianificazione.....</b>	<b>4</b>
Stato attuazione del PRG Vigente.....	4
del suolo del PRG vigente – Comune di Caraffa.....	6
Capacità insediativa residua insediativa.....	7
Estratto norme tecniche PRG Vigente.....	8
Le criticità della pianificazione vigente.....	9
L'attività edilizia di trasformazione del territorio.....	14
<b>I Piani attuativi.....</b>	<b>15</b>
Piano PIP.....	16
<b>Quadro II° - Ambientale.....</b>	<b>18</b>
L'impianto urbanistico del paese.....	18
<b>Valore Storico: ieri (la sua Storia).....</b>	<b>19</b>
Le origini.....	19
La cultura Albanese.....	21
Evoluzione storica.....	22
Edifici storici.....	23
<b>Il Paese oggi (fotografie 2010).....</b>	<b>24</b>
Alcuni Edifici importanti.....	24
Arredo Urbano.....	25
Alcuni Edifici abbandonati.....	26
Giardini privati.....	27
Inferriate e balconi tipici.....	28
Le murature.....	29
Scale esterne.....	30
Particolari edilizi.....	31
Ristrutturazioni ultimi 20 anni.....	32
Estrazione dei colori storici.....	33
<b>Quadro III° - Strutturale Economico Sociale.....</b>	<b>34</b>
Lo sviluppo demografico.....	34
Analisi del patrimonio edilizio.....	35
L'abusivismo pregresso.....	36
Analisi servizi pubblici – Dimensionamento e Standards attuali.....	36
Analisi attività economiche – servizi – artigianato e industria.....	39
<b>Il Processo di partecipazione.....</b>	<b>44</b>
Le assemblee.....	44
Il bando degli interessi diffusi.....	45
<b>Quadro IV° - Strutturale morfologico.....</b>	<b>54</b>
Analisi dei servizi a rete.....	54
Le reti di mobilità.....	54
<b>Conclusioni.....</b>	<b>55</b>

## Quadro I° - Riferimenti normativi e di Pianificazione

### Stato attuazione del PRG Vigente

Il Comune di Caraffa attualmente gestisce il proprio territorio attraverso il PdF approvato con decreto regionale n.625 del 22.04.1986 e variante approvata con DDR n. 197 del 12.11.1999 che di seguito viene descritta sinteticamente.





INDICAZIONE GRAFICA	ZONE		INDICI FABBR.TA			CARATTERISTICHE EDILIZIE						
	Simboli	Specificazione	Terr.	Fond.	Cop.	NUMERO PIANI	ALTEZZA MAX	DISTANZE MINIME				
			mc/mq	mc/mq	%			N°	ml	Dai fili stradali	Dai confini di proprietà	Tra gli edifici
	A	RESIDENZIALE DI RISANAMENTO E CONSERVAZIONE	—	Valori esistenti o/o in conformità al vigente P.A.E.	—	3	10,50	0,00	0,00	5,00	Distanze esistenti o/o in conformità al vigente P.A.E. e al vigente P.S. (D.M. 16/01/96)	
	B	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	—	2,00	—	3	10,50	5,00-7,50-12,00 (D.M. 16/01/96)	0,00	5,00	10,00 (D.M. 16/01/96)	
	C1	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	—	3,00	—	3	10,50	5,00-7,50-12,00	1/2h	6,00	10,00	
	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	1,00	—	—	3	10,50	5,00-7,50-12,00	1/2h	0,00	5,00	10,00
	C3	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	0,80	—	—	3	10,50	5,00-7,50-12,00	1/2h	0,00	5,00	10,00
	C4	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	0,60	—	—	3	10,50	5,00-7,50-12,00	1/2h	0,00	5,00	10,00
	C5	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	0,65	—	—	3	10,50	5,00-7,50-12,00	1/2h	0,00	5,00	10,00
	Ct	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE TURISTICA	0,40	—	—	2	7,50	5,00-7,50-12,00	1/2h	0,00	5,00	10,00
	D1	ESPANSIONE INDUSTRIALE A CARATTERE ARTIGIANALE	—	—	40% S. lotto	—	14,00	5,00-7,50-12,00	—	5,00	10,00	
	D2	ESPANSIONE INDUSTRIALE A CARATTERE ARTIGIANALE	—	—	40% S. lotto	—	14,00	5,00-7,50-12,00	—	5,00	10,00	
	E	USO ARBITRATIVO	0,03	0,03	—	2	7,50	20,00-30,00-40,00-60,00	6,00	6,00	10,00	
		VERDE AGRICOLO	—	—	—		6,00					
		USO PRODUTTIVO	10M Sup. Fond.	10M Sup. Fond.	—		6,00					
	Ⓟ	IMPIANTI SPORTIVI	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	S	SERVIZI GENERALI (STANDARDS)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	Z	AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E SOCIALI	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		RISPETTO CIMITERIALE	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	F	ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E PRIVATO	—	250	0,25	3	9,00	D.P.R. 147/93 DM 1444/68	6,00	—	10,00	

**del suolo del PRG vigente – Comune di Caraffa**

	Ha da PRG	%
<b>Territorio Comunale</b>	<b>2480</b>	
Centro Sorico (A)	6,40	0,26
Area urbanizzata (B)	18,00	0,73
Aree da urbanizzare, C	20,00	0,81
Aree pubbliche, F	35,00	1,41
Aree Produttive, D	96,00	3,87
Aree ad altri usi		0,00
<b>totale aree PRG</b>	<b>175,40</b>	<b>7,07</b>
Abitanti	2012	
Mq suolo per abitante		871,77

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

**Capacità insediativa residua insediativa**

	Ha	Ha Utilizzati	Capacità residua	% Capacità Residua
<b>Territorio Comunale</b>	<b>2480</b>			
Centro Sorico (A)	6,40	6,40	0,00	0,00
Area urbanizzata (B)	14,70	14,70	0,00	0,00
Aree da urbanizzare, C	5,10	5,10	0,00	0,00
Aree pubbliche, F	1,20	1,20	0,00	0,00
Aree Produttive, D	96,00	40,00	56,00	58,33
Aree ad altri usi		0,00	0,00	0,00
<b>totale aree PRG</b>	<b>123,40</b>	<b>67,40</b>	<b>56,00</b>	<b>45,38</b>
Abitanti	2012			
Mq suolo per abitante		334,99		

Come si evince dalla tabella precedente, l'uso affettivo del suolo è di 335 mq/ab. Abbastanza al di sotto della media di 400 mq/ab.

**Estratto norme tecniche PRG Vigente**

	<b>ZONA A</b>	<b>ZONA B Prevalente</b>	<b>ZONA C Prevalente</b>	<b>ZONA Produttiva</b>	<b>ZONA Produttiva</b>	<b>ZONA F Pubbliche</b>
D Fondiaria	esistente	2,00 mc/mq				
Altezza	media in zona	10,50 m		14,00 ml	7,5 ml	10,50 ml
Dist.Confini	esistenti		5,00	5,00	9,00	
Dist.Strada			5,00 - 7,50	5,00 - 7,50	cod strada	10
Rapp.Copertura				40%		
Piani fuori terra		3	2	3		
Parcheggi		1 mq/10mc		10% vol		
Sup.Territ.			47.000 mq	70.000 mq		
Ind.Fabbr.terr.			0,60 mc/mq			
Vol.realiz.			28.200 mc	Oltre 200.000 mc		
Standards			18 mq/ab	10%		
Sup.Standards			7.000 mq	70.000 mq		
Sup.Fondiaria			40.000 mq	500.000/00 mq	0,30 mc/mq	
Ind. Fondiario			0,70 mc/mq		0,03 mc/mq	2,00 mc/mq
Rapp.Copertura			0,20 mq/mq	40%		
Sup.minima			10.000mq	10.000		
Residenza				20%		
Vani edificab.				135		
Coacervo aree					si	

## **Le criticità della pianificazione vigente<sup>1</sup>**

### **Sintesi criticità urbanistiche**

- Mancanza zone turistiche
- Destinazione alberghiera
- Dimensionamento centro storico
- Eccesso di edificazione centro storico
- Non adeguata individuazione delle ex aree standards
- Necessità di un miglioramento viario:
- Aeroporto di Crotona- Isola Capo Rizzato: 58 Km;
- Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme: 37 Km;
- Stazione Ferrovie stato di Lamezia Terme: 37 km;
- Uscita Autostrada "A3" – SA – RC: 32 Km;
- Strada Statale 106 Jonica- 14 Km;
- Stazione Ferroviaria Linea Jonica di Catanzaro : 14 Km
- Stazione ferroviaria 12 Km

### **Aree di verde pubblico attrezzato**

Esistono all'interno del centro abitato varie aree verdi pubbliche seppur di piccole dimensioni. Il vero "polmone verde" è costituito dal parco comunale con discreta estensione superficiale.

L' intendimento dell'Amministrazione Comunale è quello di procedere ad una iniziativa di riorganizzazione e razionalizzazione delle infrastrutture esistenti del territorio che vada ad incidere sotto varie direzioni tutte importanti e necessarie:

Strutture sportive (necessità di una migliore gestione ed evitare ulteriori nuove realizzazioni)

ottica gestionale: la presenza di numerose strutture sportive richiede una costo (umano e finanziario) per la manutenzione notevole che non sempre può essere prontamente eseguita

ottica funzionale: la presenza di varie strutture va a discapito del razionale utilizzo delle stesse, con problematiche di creazione di rumori molesti e situazione comunque fastidiose per la popolazione residente;

soluzioni individuate:

le strutture del campetto Scuola Elementare e Palestra Scuola Media verranno inglobate in una unica struttura attingendo anche ai fondi regionali per la creazione di struttura coperta Palla-tamburello. La nuova struttura, scaturente dall'intervento, sarà destinata esclusivamente alle Scuole aumentando e migliorando così la dotazione sportiva per le stesse, con migliori e maggiori spazi.

La costruzione in corso, di un nuovo campetto di calcetto, ai bordi del parco comunale, e quindi distante sufficientemente dalle abitazioni, consentirà la eventuale trasformazione in diversa struttura pubblica dei rimanenti campetti di calcetto.

### **Strutture Scolastiche**

ottica gestionale: la presenza di ben tre diversi plessi scolastici presenta grossi costi gestionali (basta pensare a tre diversi impianti di riscaldamento che servono le tre strutture nella interezza dei fabbricati, e quindi comprese le aule inutilizzate a seguito del fenomeno del calo delle nascite), i costi telefonici, costi di energia elettrica, etc; e costi manutentivi;

ottica funzionale: la creazione degli Istituti Comprensivi con la creazione di un'unica direzione non può non avere difficoltà dalla presenza di diverse strutture seppur vicine e facilmente raggiungibili.

soluzioni individuate: unificazione delle attività scolastiche in una unica struttura (plessi della Scuola Elementare) con ottenimento del superamento delle difficoltà funzionali ed economiche gestionali in precedenza citate. L'operazione, a fase conclusa, consentirà all'Ente di disporre anche della struttura scolastica destinata al momento a

<sup>1</sup> Dalla relazione di criticità del tecnico Comunale arch. Vito Migliazza, vedi allegato a parte

Scuola Media con possibilità di diverse destinazioni sempre a fini sociali che potrebbero comportare anche introiti per l'Ente.

#### **Situazione della viabilità, parcheggi e dei collegamenti con l'esterno**

Il comune di Caraffa di Catanzaro ha una situazione viaria interna abbastanza razionale anche se vi sono delle situazioni di "imbuto" da superare e derivanti dall'attraversamento del centro abitato di un tratto di strada provinciale che crea situazioni di intasamento (trattandosi di strada utilizzata dai vicini comuni di Cortale e, parzialmente, Girifalco). Già in parte si è data soluzione al problema con la creazione della arteria di Via Milani la quale si è fatto carico di parte di questo traffico.

La soluzione definitiva viene intravista dalla creazione di una nuova bretella di collegamento tra la attuale circoscrizione (Viale Gramsci) e la strada provinciale medesima all'altezza del *Calvario*. Questa soluzione se attuabile consentirebbe a chi deve attraversare solamente Caraffa di non passare attraverso il centro urbano.

Altre importanti opere viarie sono in fase di progettazione e programmazione quali,

la sistemazione della strada provinciale di collegamento con la SS 280 e, quindi con la città di Catanzaro. Per tale arteria esistono due ipotesi di intervento:

- la realizzazione di un tratto ex novo (da inserire nel Piano Strutturale)
- il completamento dell'opera con intervento su strada provinciale esistente da parte della stessa Amministrazione provinciale.
- La razionalizzazione del sistema viario nell'area industriale del Comune (da realizzarsi con finanziamento Regionale in ambito PIT - Valle Crocchio) che prevede un collegamento viario della zona industriale di Caraffa con quella di San Floro e la creazione di un anello viario tra le aree industriali di quest'ultimi due Comuni e il BIC di Settingiano (anche in questo caso si renderà necessaria la creazione di un'arteria ex novo, scaturente in agro Gillo che dovrà avvicinare dette aree industriali alla Provinciale e quindi a Settingiano).

#### **Attività edilizia nel Comune di Caraffa di Catanzaro**

Interessante è il fenomeno dell'attività Edilizia nel comune di Caraffa di Catanzaro. Attività che dopo un certo numero di anni (almeno 15) è ripresa ultimamente con un buon impulso (ved. Tabella 2).

Il fenomeno è dovuto a vari motivi:

- la redazione negli anni di più Programmi Pluriennali di Attuazione che hanno permesso la redazione ed attuazione di varie lottizzazioni di edilizia residenziale convenzionata;
- una attività di sistemazione di vari alloggi ricadenti nel centro storico (motivata dal miglioramento negli anni, della normativa inerente il Piano di Recupero Edilizio);
- il grande sviluppo edilizio avuto con le aree industriali di località Difesa e Profeta che hanno consentito la nascita di varie edifici industriali.

Analizzando il dato anche delle DIA, delle Autorizzazioni edilizie, appare evidente, inoltre, una "fame di case" sia di nuova costruzione che di edifici già esistenti che cozza in parte con la situazione reddituale riconosciuta come tale della popolazione residente. E' molto probabile che le motivazioni di base si trovino oltre alla formazione di giovani coppie (la popolazione residente in questo Comune è "molto giovane" e ordinariamente ogni coppia ha almeno due figli) anche al rientro di emigrati e comunque all'effetto calamita che il mercato della case di Caraffa ha rispetto ai costi elevati ed alle posizioni periferiche delle residenze nel Comune di Catanzaro.

#### **Situazione del commercio.**

Nonostante le piccole dimensioni Caraffa da sempre ha avuto una forte caratterizzazione commerciale. Tale aspetto, unito alla esistenza, oramai da decenni, di un notevole mercato delle locazioni immobiliari trova giustificazioni che questo Comune è sin dagli anni '60 sede di importanti strutture quali una postazione dell'Aeronautica militare con militari presenti in loco (sia di leva che sottufficiali), la postazione del Corpo Forestale dello Stato e quella dei Carabinieri. Unendo a ciò la presenza altresì (anche questa da decenni) delle scuole dell'Obbligo (dall'asilo Comunale alla scuola Media) si può capire la presenza numerosa di esercizi commerciali.

Da un recente censimento (posto a base della recente approvazione del Piano Commerciale Comunale) risulta che, in Caraffa, gli esercizi di vicinato sono in numero complessivo di n. 27, di cui n. 8 appartenenti al settore alimentare e n. 19 appartenenti al settore non alimentare e sono dislocati su tutto il territorio comunale, sia urbano (intendendo con ciò tutto il centro abitato) sia nelle fasce di espansione industriale poste nelle località Difesa e Profeta del Comune.

E' interessante altresì analizzare, dalla tabella di seguito riportata, anche la varietà degli esercizi commerciali presenti, che continua a sopravvivere nonostante l'attacco ormai serrato dei grossi centri commerciali (supermercati-ipermercati-ect) che stanno sorgendo ormai un po' dovunque.

Questo dimostra la essenzialità per rendere un territorio "vivo" e non solamente un'area dormitorio, della persistenza di negozi, uffici e strutture varie, che possono connotare un territorio come centro autonomo ed autosufficiente.

In relazione al numero di abitanti, delle previsioni di crescita economica, delle aspettative di sviluppo produttivo, si è potuto prevedere il possibile futuro insediamento di n° 2 Media Struttura di Vendita di minori dimensioni (M1 mista).

#### **Le Principali direttrici**

##### **Centro urbano e centro storico.**

Costituisce il Centro Storico il tessuto urbano di antica formazione che ha mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della sua formazione. Esso è costituito dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi ineditati e dagli altri manufatti che hanno una loro valenza storica.

L'area è situata in direzione Nord del Centro Abitato e al momento è delimitato da nucleo antico del capoluogo, è formata da una piazza di antica origine sulla quale si affacciano un asilo (in modesto stato di conservazione), l'ospedale costituito da due corpi di fabbrica di cui uno moderno, un edificio commerciale a un solo piano fuori terra, e un ex albergo non utilizzato da alcuni anni.

E' intento dell'Amministrazione promuovere tutte quelle iniziative idonee alla rivitalizzazione dello stesso per il tramite di una serie di interventi di trasformazione delle strutture e delle funzioni in atto creandovi le condizioni di un nuovo sviluppo.

È ormai improcrastinabile dare unitarie direttive sul centro urbano. Dovrà essere pensato e "disegnato" un progetto unitario di *ricucitura estetica ed ambientale* del centro urbano:

piano del colore e dei materiali definito nei dettagli quanto meno per le aree più significative del centro storico con la previsione di incentivi per l'attuazione dello stesso (ad esempio un contributo una tantum per la pitturazione delle pareti esterne e la sostituzione di infissi "contrastanti" visivamente col tessuto circostante);

**Piano dell'arredo urbano:** la dotazione dell'arredo urbano attuale in questo comune non solo deve essere distribuita in modo maggiormente equilibrato nel territorio ma dovrà essere "unificato" nel senso della utilizzazione, ad es. di uno stesso tipo di panchine (con qualche eccezione per quelle "antichizzate" eventualmente da inserire nell'area del nucleo storico) – stesso tipo cestelli per la raccolta dei rifiuti fino ad arrivare ad una unificazione anche della pubblica illuminazione con eguali elementi (anche qua eventualmente con la sola eccezione del centro storico) e ricreare così un tessuto unitario visivo caratterizzante il nostro Comune;

per consentire questi futuri interventi si rende indispensabile una nuova delimitazione di quella che fino a ieri era la ZTO "A" includendovi i tessuti edilizi che realmente sono definibili "centro storico" area di dimensioni certamente più limitate di quella attuale e quindi, anche per la disponibilità finanziaria di un comune delle nostre dimensioni, maggiormente gestibile e strutturabile.

E', inoltre, intenzione dell'Ente comunale attivare tutti gli strumenti di pianificazione negoziata: utilizzando, per quanto possibile e nei limiti dimensionali del nostro comune, i vari strumenti di pianificazione negoziata che la normativa nazionale prevede e che la LUR 19/2002, vuole ulteriormente sviluppare:

- i programmi integrati di intervento, (art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179);
- i programmi di recupero urbano, di cui all'articolo 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con legge 4 dicembre 1993, n. 493;
- i programmi di riqualificazione urbana, (art. 2 della legge 17 -02 1992, n. 179);

*tra questi programmi particolare attenzione sarà posta al citato Programma di recupero urbano (P.R.U.) in considerazione della quantità considerevole patrimonio di edilizia residenziale pubblica presente nel nostro comune (Plesso ex ISES ed aree limitrofe- Plesso San Vincenzo- Area 167 di via Croarello – Plesso di Corso Colombo – Plesso di Via Piave).*

##### **Aree periferiche.**

In particolare bisogna puntare maggiore attenzione sulle aree – Difesa-Profeta – Usito, che potrebbero contribuire, se opportunamente utilizzate ad una grande risorsa per il comune, tenendo in considerazione i fenomeni urbani che stanno caratterizzando questa parte di territorio comunale, anche in funzione delle iniziative in corso di variante al PdF per la realizzazione di residenze e di alloggi universitari.

L'attuale destinazione appare ormai limitativa ed insufficiente per cui si ritiene opportuno indicare ulteriori e diverse destinazioni che oltre alla residenzialità ordinaria ed universitaria consenta di avviare anche idonee iniziative nel campo della ricettività alberghiera, nel terziario avanzato, nel campo delle attività di tempo libero (impianti sportivi sovra-comunali e strutture ludiche).

In questa area ( in accordo con l'Amministrazione provinciale e con la regione Calabria) , Caraffa vuole predisporre il proprio piano regolatore in modo da renderlo idoneo anche alla localizzazione di infrastrutture anche di significato e dimensione intercomunale (centro congressi, centro fieristico a servizio di utenze di dimensioni provinciali).

#### **Zona Difesa- Profeta- Usito**

Il territorio Comunale di Caraffa ha avuto, negli ultimi anni, ed in particolare nell'area Difesa/Profeta un grande sviluppo, non perfettamente ordinato, che hanno consentito una connotazione di quella parte del territorio, prettamente come industriale.

Tale connotazione, per le potenzialità dell'area e per le iniziative che sono in corso:

Interventi di omogeneizzazione delle lottizzazioni industriali (pubbliche e private) della zona industriale (comune di Caraffa);

- un nuovo asse stradale di collegamento tra le zone industriali di Caraffa – San Floro – Settingiano (da finanziarsi col PIT di appartenenza) con l'intento di creare un unicum insediativo e produttivo;
- avvio della realizzazione dell'insediamento Biozenit (San Floro)
- **iniziative industriali** (Caraffa - San Floro – Settingiano ed Amm/ne Provinciale);
- **Cittadella Universitaria;**
- Iniziativa comunale di variante del PdF per la realizzazione di residenze;
- Iniziativa comunale di variante al PdF per la realizzazione di residenze e alloggi universitari
- Agroalimentare;
- Nuovo tracciato rete Ferroviaria: Catanzaro – Lamezia Terme;
- Nuovo tracciato strada di grande Comunicazione: SS 280 – SS 106;

E' ormai limitativa ed insufficiente per cui si ritiene opportuno indicare ulteriori e diverse destinazioni che oltre alla residenzialità ordinaria ed universitaria consenta di avviare anche idonee iniziative nel campo della ricettività alberghiera, nel terziario avanzato, nel campo delle attività di tempo libero (impianti sportivi sovra-comunali e strutture ludiche).

In questa area ( in accordo con l'Amministrazione provinciale e con la regione Calabria) , Caraffa vuole predisporre il proprio Piano Strutturale in modo da renderlo idoneo anche alla localizzazione di infrastrutture anche di significato e dimensione intercomunale (centro congressi, centro fieristico a servizio di utenze di dimensioni provinciali).

#### **Nucleo residenziale in località Scalelle e Fallaco**

In questa area che come detto, nel tempo, ha subito, un seppur limitato, processo edificatorio insistono una quindicina di abitazione sparse in un territorio ristretto e tra loro limitrofe.

L'area necessita di un intervento di recupero urbano, di parziale infrastrutturazione e messa in sicurezza, dei fossi presenti nell'area che nei periodi invernali a causa delle ormai sempre più torrenziali piogge causa non pochi allarmi.

Si rende necessario adeguare e sistemare le strade di accesso a tali zone e creare la rete fognaria delle acque nere che potrà scaricare in un pozzo di sollevamento già presente in zona che si collega alla rete del Comune di Settingiano, al fine di limitare i rischi per il territorio. E' presente in tale area anche un tratto di rete di pubblica illuminazione che dovrà essere completato. Il tutto per dare a questo piccolo nucleo di abitazione una dotazione sufficiente di servizi e di sicurezza.

#### **Sistemi ambientali.**

Il territorio di Caraffa oltre al Parco urbano comunale in precedenza menzionate presente varie zone che hanno concreti valori ambientali e che al momento risultano abbandonate a loro stesse. La promozione di un accordo con i Comuni con noi confinanti per la creazione di un parco ambientale attrezzato (con una adeguata sentieristica, aree per l'osservazione delle specie animali ed arboree fruibili da scuole e da chi lo desidera) di natura intercomunale sarà perseguita da questa amministrazione.

E' necessario, quindi, che il Piano strutturale delimiti e salvaguardi le aree di Cola di Volpe, di Fego, di C.da Difesa – Puma, in prospettiva della formazione di un parco a dimensioni sovracomunali per la difesa di queste aree particolari e ricche di storia, come è in particolare l'area istmica.

#### **Protezione civile**

I tragici fatti di Soverato, come in ogni occasione del genere (come quelli del novembre 2004 e quelle degli ultimi due anni), ci ricordano la debolezza strutturale del nostro territorio. Grande attenzione vogliamo porre alla difesa del suolo e delle nostre vite.

La Regione Calabria si è di recente dotata del PAI –Piano di assetto idrogeologico che ha individuato le aree a rischio di ogni comune e quindi anche del nostro. Noi riteniamo che l'azione che l'amministrazione deve proseguire non

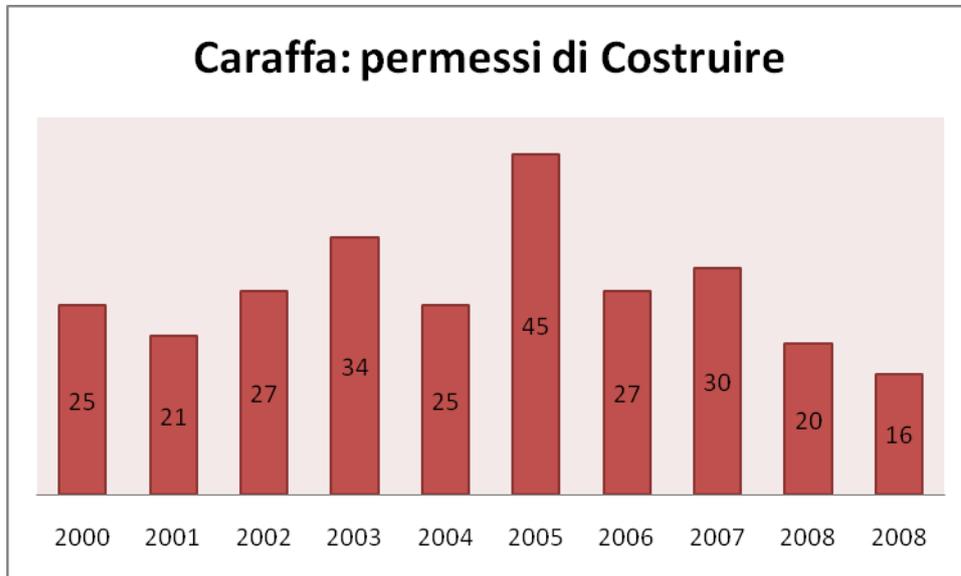
può e non deve essere quella di far stralciare le aree vincolate ma deve essere opposta quella di attrezzare con adeguati interventi ingegneristici e ambientali di consolidamento delle aree interessate. Certamente per fare ciò è necessaria anche una diversa politica regionale che vada ad impegnare risorse adeguate in questo settore. I fatti, ultimi in ordine di tempo, di Cavallerizzo di Cerreto deve vederci impegnati nel campo della difesa del suolo anche con le scelte della pianificazione territoriale .

Non è infatti sufficiente individuare semplicemente aree di non edificazione (fatto certo di primaria importanza) ma si rende necessario predisporre piani ed azioni per evitare che le costruzioni giù realizzate siano messe in sicurezza. Il PAI precedente citato mostra diverse aree del territorio urbanizzato che debbono essere sottoposte a vigilanza e devono essere interessate da tutte quelle iniziative infrastrutturali, territoriali e viarie di cui necessitano.

Certo il concetto di salvaguardia e di protezione civile deve essere innanzitutto una *mentalità* da cui deve conseguire il rispetto della natura (martoriata da incendi, disboscamenti selvaggi) e del territorio nella sua accezione più ampia.

Questo Piano strutturale oltre a perseguire i valori appena citati vuole e deve essere anche strumento di salvaguardia e protezione.

**L'attività edilizia di trasformazione del territorio**



Nello stesso periodo le DIA sono state 170 complessivamente.

## **I Piani attuativi**

### **PSA - ELENCO PIANI ATTUATIVI** **Comune di Caraffa di Catanzaro**

**N° NOME DEI PIANI ATTUATIVI**

**1 P.P.A. SCADUTO PER DECADENZA DEL PIANO DI FABBRICAZIONE**

**2 P.R.E. PIANO VIGENTE**

**3 P.D.Z. SCADUTI I 20 ANNI DI VIGENZA**

**4 P.D.L. PIANO DIVISO IN PUBBLICO E PRIVATO DI CUI:**

**5 P.I.P. PUBBLICO E PRIVATO DIVISO IN:**

**N°**  
**5 P.I.P.**

- PIP 1
- PIP 2
- PIP 3
- PIP 4A
- PIP 4B

**N°**  
**6 P.D.L. PRODUTTIVA**

- LG PLASTIC
- CONSORZIO DIFESA
- CONSORZIO PROGRESSO
- IFIT 1
- IFIT\_PETTINATO
- PROCOPIO

## Piano PIP

La creazione del PIP di Caraffa a riscosso enorme successo, le richieste sono state molto forti e le realizzazioni hanno saturato tutto il territorio adibito a tale uso.

### Elenco ditte insediate e insediande a Caraffa

P.I.P. n. 1			
Nominativo Ditta	Attività		Note
1 AZ Ingross di Noto SpA	Deposito e trasformazione alimentari		attiva
2 PN GROUP - Publineons	Cartellonista pubblicitaria		attiva
3 Officina Lombardo Paolo	Carrozzeria automobili		attiva
4 Falegnameria Pulerà	Falegnameria		attiva
5 Carpenteria Meccanica Calabrese	carpenterie metalliche		attiva
6 Diffusione Mediterranea	Centro elaborazione dati trasporti		liquidazione
7 Su.Ma. S.r.l.	Impianto macellazione C.E.E.		attiva
8 Parrotta Giacinto	Trasformazioni meccaniche		attiva
9 Camaleonte srl	Protesi odontoiatriche		attiva
P.I.P. n. 2			
10 Critelli Giovanni	Settore propellenti		
11 Vitaliano TOTO	Settore edile		attiva
12 Agricola Claudia	Settore agricolo alimentare		attiva
Edilspaccaferro (ora			
13 C.O.E.S.T.R.A.)	Settore edile		attiva
14 Donato S.r.l.	Settore edile		attiva
15 STELLA MOTOR srl	Carrozzeria automobili		attiva
16 Dorcon System	Settore edile		attiva
17 Sial Service	settore servizi alle imprese		attiva
18 Biotech Scarl	settore servizi alle imprese		attiva
19 Smede Srl	settore servizi alle imprese		attiva
20 Ecocontrol	laboratorio analisi		attiva
21 Aliseo Communication srl	Grafica e pubblicità		attiva
22 Promofin Agroimmobiliare S.r.l.	settore agricolo alimentare		inizio attività
23 Vitarol S.a.s.	autolavaggio		in costruzione
24 C@LL SERVICE srl	Call center		in costruzione
25 IDROGEO TEC	monitoraggio corsi acqua		in costruzione
P.I.P. n. 3			
26 Dorcon System	Settore edile		Attiva
27 Eurodakam srl	Carrozzeria automobili		Attiva
28 Aliseo Communication srl	Grafica e pubblicità		
29 Vescar srl	Grossisti Macchine Utensili		Attiva
30 Fresco 2000 srl	Surgelazione		progetto da presentare

31	Menniti & Mercuri	Arredi in legno	Attiva
32	ARPOL	Imbottigliamento Olio- frantoio	Attiva
33	Gruppo BEVACQUA S.r.l.”	Settore edile	progetto da presentare
34	Impresa Bosco Costruzioni P.I.P. n. IV settore A	Settore edile	progetto da presentare
35	Datel S.p.A.	servizi postali -grafiche- telefonia	
36	Date Logistica S.p.A.	servizi postali -grafiche- telefonia	
37	CSA- SRL P.I.P. n. IV settore B	servizi postali -grafiche- telefonia	
38	"Target Service S.r.l.	panificazione	attiva
39	Globalkom S.r.l.	settore servizi alle imprese	NON ATTIVA
40	Serramenti Procopio (ora CR3) IG - Plastica	serramenti	NON ATTIVA
41	IG - Plastica srl Consorzio Progresso	materiali di plastica	liquidazione
42	SILPA IMPIANTI	piscine e servizi imprese	in fase di fine lavori
43	Sas Alfilab di C. Talarico & C.	deposito	in costruzione
44	ISIM Servizi S.r.l.	servizi imprese	rilasciato PdC
45	EDILVAME s.n.c.	uffici	rilasciato PdC
46	CARPINO	deposito	rilasciato PdC
47	AZ Impianti Srl S.p.A. Consorzio Difesa	produzione lattoneria	attiva
48	Sirio Costruzioni srl Ifit costruzioni	riciclaggio di rifiuti inerti	attiva
49	IFIT Prefabbricati S.r.l.	costruzione capannoni	attiva
50	R.B.M. srl	distributori automatici	attiva
51	Sicurtransport S.p.a.	Impianti di sicurezza	attiva
52	De Agostini Editore Spa	Editoria	attiva
53	Stirparo Serramenti	Serramenti	attiva
54	F.LLI PUCCIO - S.R.L.	stampa digitale	attiva
55	Costruzioni Procopio srl	Scuola edile	attiva

## Quadro II° - Ambientale

### **L'impianto urbanistico del paese<sup>2</sup>**

La storia tragica degli eventi sismici e la recente fondazione avevano reso di fatto Caraffa un piccolo villaggio per cui il sito scelto come insediamento iniziale (anche, come già detto, per ragioni difensive) probabilmente sembrava ai Fondatori più che sufficiente per le loro pretese. Ma la futura espansione di quel centro<sup>3</sup> andò a cozzare quasi da subito con la particolare situazione orografica e con la particolare conformazione geologica che sono diventate loro malgrado direttrice e limite dello sviluppo urbanistico.

Come già più volte ricordato Caraffa nasce originariamente nella parte altimetricamente (quindi più igienicamente ventilata) più alta del paese attuale ove sorgono, a testimonianza, le case di più antica costruzione (casa Peta, Casa Comi, Casa Miceli) e la Chiesa parrocchiale. In tali zone (Via Pepe, Via 1° Maggio, Via telegrafo, Via Piave-Corso Risorgimento, etc.) sono presenti anche i tessuti urbani Più antichi.

Alla fine degli Anni '50 prese, con una certa consistenza l'avvio di una espansione in direzione Sud del centro attuale interessando la località Felci, ove erano state realizzate le vecchie Scuole (in epoca fascista) e man mano (proprio a causa della situazione orografica anzidetta) superato l'imbuto creato dai Fossi Ngica. Il centro urbano proseguì il proprio allargamento e la propria espansione sia residenziale che infrastrutturale (il polo scolastico, la Caserma del Corpo Forestale, varie edifici di natura economica e popolare).

Lo sviluppo così attuato e consolidato per circa quindici anni ha ripreso vigore con l'approvazione, nel 1986, della variante generale al programma di fabbricazione che individuava una serie di aree destinate all'espansione residenziale, compreso la Zona 167 o PEEP favorendo, soprattutto in località Fossa di Federico un nuovo rigurgito edilizio con la approvazione di vari Piani di Lottizzazione.

Accanto a questa espansione di natura residenziale che ha interessato il centro abitato esistente non vi sono stati, per la residenza, particolari ulteriori fenomeni ad esclusione di qualche insediamento avvenuto nelle aree agricole e , con un certa intensità, in località Scalelle e Fallaco, ove si è registrato il fenomeno di trasferimenti di cittadini dalla vicina Catanzaro ma sempre e comunque in numero molto limitato.

Ciò nonostante questa area necessita di un intervento di "recupero" e di messa in sicurezza in quanto nel periodo invernale, causa la presenza di vari Fossi e piccoli torrenti, necessita di costante monitoraggio.

Una importante e nuova direttrice di sviluppo si è avuta, invece, nel campo della edificazione con fini di natura produttiva, nelle località Difesa (di Germaneto) e Profeta, ove, e sempre a seguito della variante generale del 1986, l'Amministrazione decise di individuare in tali zone le ZTO "D" artigianale e procedette alla redazione del primo P.I.P. per una superficie di mq 130.000. Da allora grande sviluppo ha avuto detta area sia con l'intervento di iniziativa pubblica che di iniziativa privata convenzionata fino ad arrivare, ad oggi, ad una superficie pianificata superiore ai 70 HA.

L'intervento, seppur impattante per la sua estensione è stato comunque guidato correttamente, dalle amministrazioni procedute che hanno cercato di normare nel migliore dei modi gli interventi e, soprattutto di infrastrutturare le aree (dotate tra l'altro di impianto di depurazione funzionante)

Nasce pertanto la necessità di evitare ulteriori spopolamenti del centro storico che va necessariamente ridimensionato (avendo in questo momento una dimensione che se rapportata al resto dell'edificatosi può considerare enorme) una riduzione del centro storico consente una possibilità di poterlo meglio sviluppare e mantenere.

<sup>2</sup> Dalla relazione dell'arch. Vito Migliazza;

<sup>3</sup> Dovuto al boom economico ed allo sviluppo derivante dalle rimesse degli emigrati;

## Valore Storico: Ieri (la sua Storia)

### Le origini

Anticamente conosciuto con il nome di *Arenos* (Arenoso), Caraffa, deve la sua nascita all'incontro tra la cultura albanese e quella calabrese. Di origine medievale, il piccolo borgo fu fondato intorno al 1448 da milizie albanesi, conosciute meglio con il nome di *Sqipetare*. I soldati - giunti in Calabria con lo scopo di difendere la monarchia del Regno di Napoli di Alfonso di Aragona contro un'insurrezione da parte dei baroni feudatari - alla guida del comandante Demetrio Reres e dei suoi figli, Giorgio e Basilio, decisero di collocarsi su un costone pianeggiante ben riparato che, molto probabilmente, poteva fornire un migliore controllo dell'itinerario stradale originario che portava nel Vibonese, attraverso la valle bagnata dal torrente Usito. Sul costone, posto a circa 380 metri sul livello del mare, le milizie albanesi fondarono quello che oggi costituisce il centro abitato di Caraffa, uno dei primi insediamenti *arbëreshë* in Italia, grazie al quale, successivamente, si ebbe la nascita di altri paesi italo-albanesi in Calabria e nel Meridione. Il nome della cittadina riprende quello della famiglia dei Carafa, feudatari discendenti da un ramo della dinastia dei Caracciolo duchi di Nocera, che permisero, sui propri terreni, la costruzione delle abitazioni.



Una seconda spedizione di soldati albanesi, comandata dall'eroe nazionale Giorgio Kastrioti Skandenberg, giunse in Calabria nel 1461. Distintosi brillantemente durante la battaglia di Orsara, il valoroso soldato riuscì a piegare i baroni insorti, appoggiati da Renato D'Angiò ma, nel 1467, ritornato in patria per difendere il suo popolo, ebbe la peggio in una battaglia a Crujja. Tra il 1468 e il 1506, tutte le città albanesi finirono sotto il dominio dei Turchi, i quali costrinsero gran parte della popolazione a fuggire e a trovare asilo in Calabria, in particolare nei territori circostanti la Piana di Sibari. Molti nuclei di popolazione albanese si stabilirono all'interno dei feudi della famiglia Sanseverino, imparentata con l'albanese Skandenberg. Oltre al centro abitato di Caraffa, altri insediamenti erano presenti anche ad Usito, situato nelle vicinanze dell'omonimo torrente, e ad Arenoso collocato sull'omonimo colle nei pressi dell'attuale centro abitato.



In breve tempo, tutti i piccoli nuclei abitati si concentrarono sul costone pianeggiante, delimitato su tre lati da un profondo dirupo, che godeva di una buona posizione difensiva e che rappresenta tuttora il centro storico del paese, distrutto, in gran parte, dal terribile terremoto che si abbatté su Caraffa nel 1783. Soltanto nel 1807, dopo la fine del regime feudale e sotto la dominazione francese, il piccolo borgo calabrese riuscì ad ottenere l'autonomia gestionale divenendo Università (attuale Comune) del comprensorio di Tiriolo. Con l'Unità d'Italia, che vide la partecipazione anche delle popolazioni di origine albanese, Caraffa rientrò nel distretto di Catanzaro e, soltanto nel 1867, assunse il nome

attuale. Nel corso del tempo, l'integrazione della popolazione *arbëreshe* con quella calabrese non è sempre stata improntata alla facilità.

Solo dopo vari decenni, i rapporti cominciarono a migliorare, anche se italo-albanesi hanno continuato a mantenere i costumi, la lingua e le tradizioni della loro terra d'origine. Ancora oggi a Caraffa è presente l'antico dialetto albanese, conservato solo per trasmissione orale e che è abbastanza simile alle pronunce toscane (tosk) dell'Albania meridionale. Nel Settentrione, invece, si parla il dialetto chiamato ghego (gheg), da cui, forse per estensione è nato il termine *gyegy*, con il quale vengono definiti gli italo-albanesi.

L'attuale posizione geografica del paese di Caraffa di Catanzaro non è certo quella originaria, pertanto tante caratteristiche urbane non sono chiaramente leggibili; ma nonostante la non antichissima urbanizzazione sono riscontrabili alcune caratteristiche facenti parte della cultura arberesh: basta considerare la casa bassa e i vari larghetti: *gjitonie*.

Le caratteristiche delle diverse tipologie costruttive manifestano una esigenza culturale, storica economica e sociale. L'economia degli abitanti era caratterizzata da attività contadine, quali agricoltura e pastorizia, pertanto oltre alle strutture delle case di abitazione, nacquero strutture nelle campagne. Da ricordare per l'appunto i mulini ad acqua, tutti in periferia, e le fontane, *Kroj*. Queste ultime avevano un'importanza sociale non indifferente, poiché erano i punti d'incontro quotidiano degli abitanti.

Il centro storico era delimitato tra: vico Roma, via Dogali e via degli Ottanta a sud-ovest; a nord-est da via Gerolamo Corni e via Scutari. Dalla piantina catastale risalente agli anni 50 è evidente la regolare scansione di vari larghetti, o piccole piazze, dove gli abitanti avevano modo d'incontrarsi e di avere rapporti sociali. Le esigenze sociali dettano delle norme che rispondono a esigenze per l'intera comunità e anche l'assetto urbanistico nasce da una esigenza collettiva: la necessità primaria era quella di stabilirsi sul costone pianeggiante della collina, circondato dai tre lati da un profondo burrone. In questo caso la gente ha bisogno di altre persone per poter svolgere dei lavori comuni e quindi la necessità di vari spazi. Queste piazzette hanno preso il nome da alcune famiglie o da altri riferimenti abbiamo così: *Pizzitani, Rizzoli, Donaterat, Fiert, Telegrafi, Carrerat*, questi nomi servivano, tra l'altro, ad individuare un quartiere.

Analizziamo ora le caratteristiche tipologiche- costruttive delle case di abitazione: casa bassa ad altezza d'uomo; il livello del pavimento leggermente inferiore rispetto al livello della strada; presenza di poche finestre molto piccole con intelaiature in legno; manto di tegole in cotto su travi in legno; spesso veniva realizzata una controsoffittatura in tavole, che oltre a coprire le tegole, veniva usata per la conservazione delle derrate alimentari. Questa controsoffittatura veniva interrotta nella parete dove venivano realizzati il focolare e il forno poiché questi, erano privi di tiraggio. E' chiaramente leggibile che la struttura di queste case è di materiale lapideo; la malta è quasi sempre di colore chiaro, alle volte anche rossiccio, tutti i materiali venivano sempre recuperati nella zona circostante.

Dalla diversa tipologia della casa era possibile distinguere la classe sociale di appartenenza; resta ben chiaro che la tipologia prevalente era la casa bassa e piccola, molto spesso con una sola stanza, le famiglie che abitavano in una sola stanza erano sicuramente le più povere. Migliorando il livello di vita, si è verificato un ampliamento delle unità abitative, spesso o venivano accorpate altre stanze o talvolta si procedeva alla realizzazione di un'altro piano sovrastante, al quale si accedeva tramite una scala esterna con pianerottolo con riparo di tegole in cotto.



### **La cultura Albanese<sup>4</sup>**

Per le tre significative minoranze etnico-linguistiche, Albanesi, Grecanici e Valdesi, presenti sul territorio regionale, la Calabria ha prima costituito il luogo dove hanno trovato rifugio ed ospitalità, e dopo il luogo dove hanno potuto continuare a vivere fino a diventare la loro Patria.

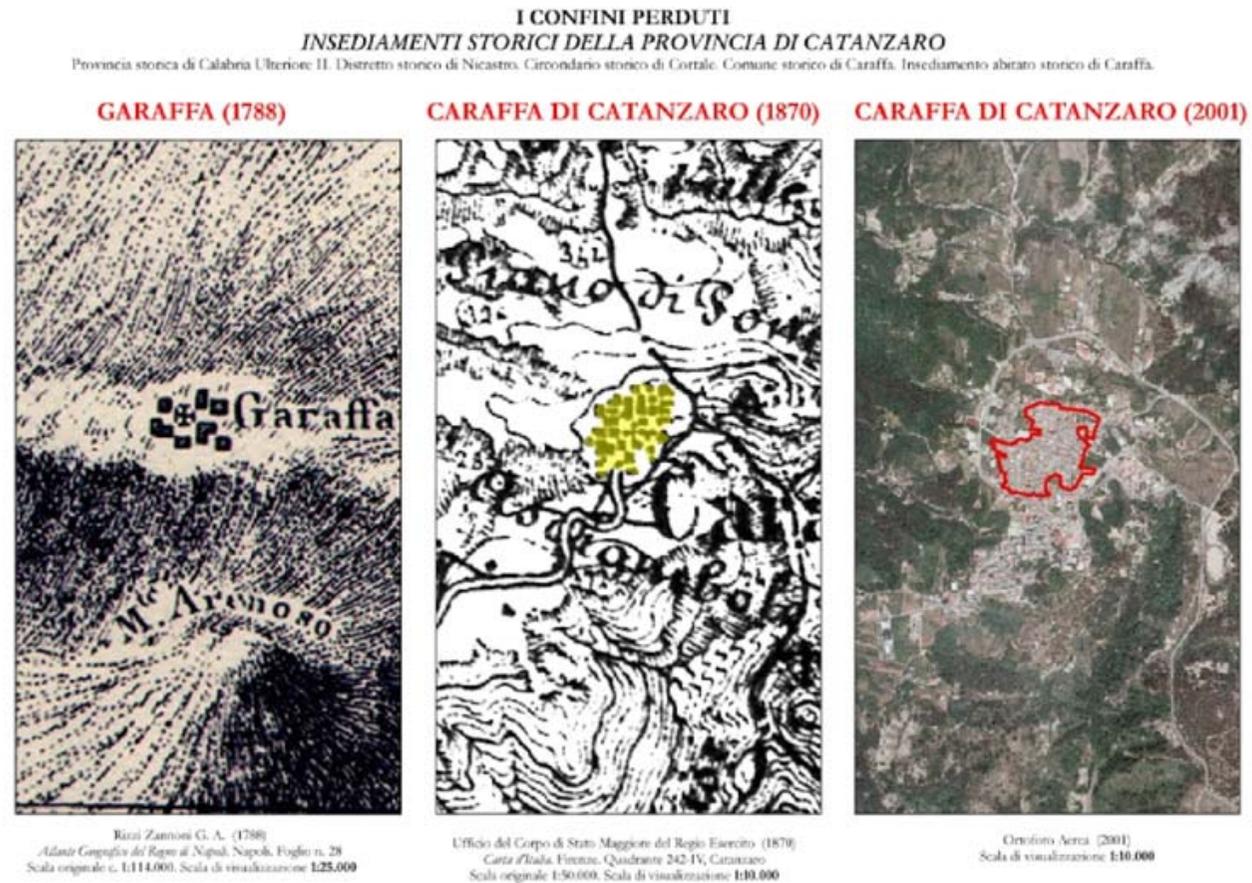
Gli originari usi, costumi e lingua, sono gli elementi turistici di maggiore attrazione. La comunità più consistente è quella Albanese, che si insediò in Calabria intorno al XV secolo, dopo la morte dell'eroe nazionale Giorgio Castriota Skanderberg e la successiva invasione dell'Albania da parte dei Turchi. La grande maggioranza degli oltre 50 insediamenti fondati dagli albanesi sono ubicati in Calabria e le popolazioni sono ormai da tempo perfettamente integrate con quella italiana.

La lingua parlata, oltre all'italiano, è l'arberesh; la religione è di rito greco-bizantino, con diocesi istituita a Lungro (CS) nel 1919 da Papa Benedetto XV. In Calabria, le comunità albanesi sono principalmente presenti nella provincia di Cosenza e sono: Frascineto; Lungro; San Basile; Firmo; Spezzano.



<sup>4</sup> da <http://www.mobitaly.it/Itinerario.aspx?MId=86>

**Evoluzione storica<sup>5</sup>**



<sup>5</sup> Elaborazione PTCP Cz

**Edifici storici**

Palazzo Comi	--	1089	eccellenza	
Palazzo Peta	---	1089	eccellenza	
Palazzo Miceli	---	1089	eccellenza	

**Il Paese oggi (fotografie 2010)**

**Alcuni Edifici importanti**



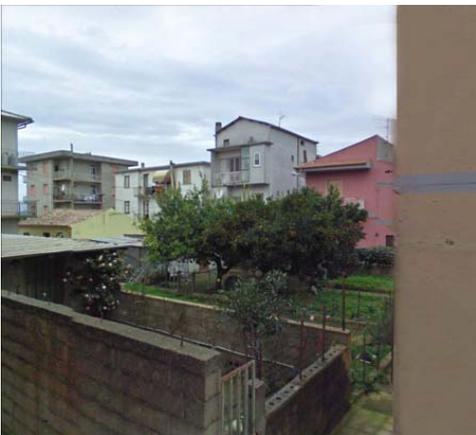
**Arredo Urbano**



**Alcuni Edifici abbandonati**



**Giardini privati**



**Inferriate e balconi tipici**



**Le murature**



**Scale esterne**



**Particolari edilizi**



**Ristrutturazioni ultimi 20 anni**



**Estrazione dei colori storici**



Cyan: 22; Magenta: 30; Yellow: 44; K: 0;



Cyan: 0; Magenta: 20; Yellow: 23; K: 0;



Cyan: 15; Magenta: 11; Yellow: 12; K: 0;



Cyan: 15; Magenta: 19; Yellow: 36; K: 0;



Cyan: 11; Magenta: 11; Yellow: 20; K: 0;

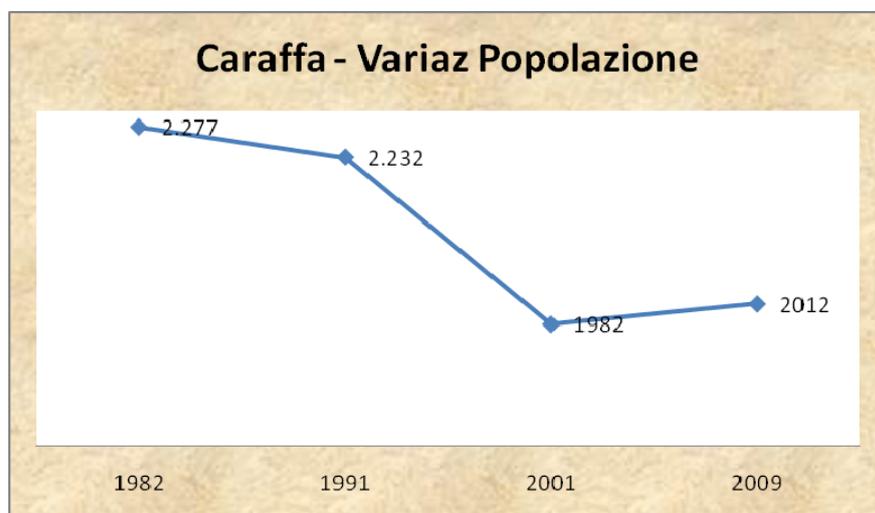
## Quadro III° - Strutturale Economico Sociale

### Lo sviluppo demografico

Riportano qui alcuni dati sintetici comunali. Si rinvia alla Relazione Generale di Sintesi Intercomunale per l'esposizione completa dei dati

### Popolazione - variazione censimenti

	ISTAT 1982	ISTAT 1991	ISTAT 2001	Anagrafica Istat 2009
<b>Amaroni</b>	2.502	2.488	1789	1962
<b>Borgia</b>	5.937	6.541	6876	7512
<b>Caraffa</b>	2.277	2.232	1982	2012
<b>Cortale</b>	2.993	2.880	2292	2320
<b>Girifalco</b>	7.893	7.375	6103	6271
<b>San Floro</b>	705	563	572	717
<b>Settingiano</b>	1.749	2.216	2302	2802
<b>Catanzaro</b>				93519
<b>Tot Provincia</b>				367990
<b>PSA Cortale</b>	24056	24295	21916	23596

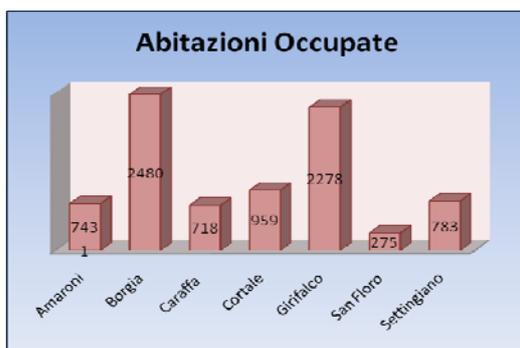


Popolazione al 2009													
Classi di età													
	0-24	% 0-24	25-39	% 25-39	40-64	% 40-64	65-	% 65-	Totale	%	Maschi	Femmine	Stranieri
Amaroni	482	24,57	434	22,12	598	30,48	448	22,83	1962		977	985	25,00
Borgia	2100	27,96	1649	21,95	2537	33,77	1226	16,32	7512		3700	3812	183,00
Caraffa	544	27,04	404	20,08	679	33,75	385	19,14	2012		997	1015	36,00
Cortale	504	21,72	452	19,48	781	33,66	583	25,13	2320		1086	1234	30,00
Girifalco	1506	24,02	1229	19,60	2202	35,11	1334	21,27	6271		3055	3216	35,00
San Floro	159	22,18	194	27,06	202	28,17	162	22,59	717		336	381	11,00
Settingiano	792	28,27	728	25,98	896	31,98	386	13,78	2802		1439	1363	52,00
Catanzaro	24820	26,54	19655	21,02	32493	34,74	16551	17,70	93519	25,41	44935	48584	
Tot Provin	98683	26,82	77258	20,99	123640	33,60	68409	18,59	367990	100,00	178323	189667	
PSA Cortal	6087	25,80	5090	21,57	7895	33,46	4524	19,17	23596	6,41	11590	12006	

### Analisi del patrimonio edilizio

Tavola: Abitazioni per tipo di occupazione e servizi - Catanzaro (dettaglio comunale) - Censimento 2001.

COMUNI	Tipo di occupazione e servizi								Totale	% Vuote su tot
	Abitazioni occupate da persone residenti		Abitazioni occupate solo da persone non residenti		Abitazioni vuote		Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino		
	Occupate	Di cui: con almeno un gabinetto	Totale	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino	Vuote	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino				
Amaroni	743	742	275	0	0	381	113	1124	33,90	
Borgia	2480	2478	386	36	19	1191	430	3707	32,13	
Caraffa	718	718	92	3	2	430	134	1151	37,36	
Cortale	959	956	187	6	1	444	77	1409	31,51	
Girifalco	2278	2270	277	6	1	842	74	3126	26,94	
San Floro	275	274	55	4	1	164	38	443	37,02	
Settingiano	783	783	122	14	4	214	74	1011	21,17	
<b>Totale Provincia</b>	<b>130926</b>	<b>130642</b>	<b>21967</b>	<b>1299</b>	<b>317</b>	<b>67360</b>	<b>21667</b>	<b>199585</b>	<b>33,75</b>	



**L'abusivismo progressivo**

**PSA - DOCUMENTI CONDONI EDILIZI**  
**Comune di Caraffa di Catanzaro**

<u>CONDONO EDILIZIO</u> <b>LEGGE N. 47/1985</b>	<b>N.PRATICHE</b> <b>179</b>	<b>N. ALLOGGI</b> Dato non disponibile
<u>CONDONO EDILIZIO</u> <b>LEGGE N. 724/1994</b>	<b>N.PRATICHE</b> <b>40</b>	<b>N. ALLOGGI</b> Dato non disponibile
<u>CONDONO EDILIZIO</u> <b>DECRETO LEGGE 269/03</b>	<b>N.PRATICHE</b> <b>13</b>	<b>N. ALLOGGI</b> Dato non disponibile

**Analisi servizi pubblici – Dimensionamento e Standards attuali**

Il comune di Caraffa è dotato di una notevole presenza di strutture comunali alcune delle quali utilizzate da associazioni sportive e culturali.

In sintesi, sono presenti nel territorio comunale le seguenti strutture tutte (ad esclusione della Stazione dei carabinieri) su strutture pubbliche:

**Scuole:**

1. scuola materna comunale
2. scuola materna statale (stesso plesso scuola Elementare)
3. scuola elementare
4. scuola media statale

**Sanitarie:**

1. Guardia Medica
2. Farmacia
3. Caserme:
4. stazione Corpo forestale dello Stato
5. stazione caserma carabinieri

**Centri culturali:**

1. Istituto Arberesh comprendente:
  - a. istituto culturale G. Gangale (museo e documentazione)
  - b. biblioteca
  - c. sede Pro – Loco

**Centro aggregazione giovanile**

- Chiesa Parrocchiale

**Edifici pubblici esistenti nel territorio:**

2. vecchia sede municipale
3. vecchia sede cooperativa agricola
4. vecchia sede ex cinema
5. n° due residenze in C.so Risorgimento
6. struttura ex asilo nido (destinata al momento a Centro anziani, laboratorio ricamo, Guardia medica);

**Strutture sportive:**

1. palestra scuola media
2. stadio comunale di calcio
3. campetto calcetto scuole
4. campetto calcetto attinente lo stadio comunale
5. campetto calcetto Via Galilei
6. campo bocciolo coperto
7. campetto da tennis

**Aree di verde pubblico attrezzato**

Esistono all'interno del centro abitato varie aree verdi pubbliche seppur di piccole dimensioni. Il vero "polmone verde" è costituito dal parco comunale con discreta estensione superficiale.

L' intendimento dell'Amministrazione Comunale è quello di procedere ad una iniziativa di riorganizzazione e razionalizzazione delle infrastrutture esistenti del territorio che vada ad incidere sotto varie direzioni tutte importanti e necessarie:

*Strutture sportive (necessità di una migliore gestione ed evitare ulteriori nuove realizzazioni)*

1. ottica gestionale: la presenza di numerose strutture sportive richiede una costo (umano e finanziario) per la manutenzione notevole che non sempre può essere prontamente eseguita
2. ottica funzionale: la presenza di varie strutture va a discapito del razionale utilizzo delle stesse, con problematiche di creazione di rumori molesti e situazione comunque fastidiosa per la popolazione residente;
3. soluzioni individuate:
  - o Verde attrezzato (le strutture del campetto Scuola Elementare e Palestra Scuola Media verranno inglobate in una unica struttura attingendo anche ai fondi regionali per la creazione di struttura coperta Palla-tamburello. La nuova struttura, scaturente dall'intervento, sarà destinata esclusivamente alle Scuole aumentando e migliorando così la dotazione sportiva per le stesse, con migliori e maggiori spazi.
  - o La costruzione in corso, di un nuovo campetto di calcetto, ai bordi del parco comunale, e quindi distante sufficientemente dalle abitazioni, consentirà la eventuale trasformazione in diversa struttura pubblica dei rimanenti campetti di calcetto.

**Strutture Scolastiche**

- ottica gestionale: la presenza di ben tre diversi plessi scolastici presenta grossi costi gestionali (basta pensare a tre diversi impianti di riscaldamento che servono le tre strutture nella interezza dei fabbricati, e quindi comprese le aule inutilizzate a seguito del fenomeno del calo delle nascite), i costi telefonici, costi di energia elettrica, etc; e costi manutentivi;
- ottica funzionale: la creazione degli Istituti Comprensivi con la creazione di un'unica direzione non può non avere difficoltà dalla presenza di diverse strutture seppur vicine e facilmente raggiungibili.
- soluzioni individuate:
  - unificazione delle attività scolastiche in una unica struttura (plesso della Scuola Elementare) con ottenimento del superamento delle difficoltà funzionali ed economiche gestionali in precedenza citate. L'operazione, a fase conclusa, consentirà all'Ente di disporre anche della struttura scolastica destinata al momento a Scuola Media con possibilità di diverse destinazioni sempre a fini sociali che potrebbero comportare anche introiti per l'Ente.

## STANDARD ESISTENTI

<b>Abitanti residenti al 2009</b>	2012
<b>Standards previsti DM 444/68 (18 mq/ab per residenti attuali)</b>	36216
<b>Totale standards esistente in mq.</b>	16861
<b>Standards esistente per singolo abitante (mq/ab)</b>	8,38

<b>Istruzione (4,50 mq/ab)</b>	<b>MQ</b>	<b>Attrezzature Interesse Comune (2,00 mq/ab)</b>	<b>MQ</b>	<b>Verde Attrezzato (9,00)</b>	<b>MQ</b>	<b>Parcheggi Pubblici (2,50 mq/ab)</b>	<b>MQ</b>
Scuola materna	1070,00	Amministrative	560,00	Parco 1	11277,00		
Scuola elementare		Caserma	160,00				
Scuola media		Chiesa 1	245,00				
(pt e 1° P)		Oratorio	595,00				
		Residenza Sanitaria	500,00				
		Guardia medica	28,00				
		Biblioteca Comunale	93,00				
		Cimitero	2333,00				
		Ect					
<b>TOTALI</b>	1070,00		4514,00		11277,00		
Standards per abit	0,53		2,24		5,60		0,00

La tabella precedente fa vedere che la collettività ha bisogno di recuperare effettivamente suolo ad uso di nuovi standard.

### **Analisi attività economiche – servizi – artigianato e industria**

Nonostante le piccole dimensioni Caraffa da sempre ha avuto una forte caratterizzazione commerciale. Tale aspetto, unito alla esistenza, oramai da decenni, di un notevole mercato delle locazioni immobiliari trova giustificazioni che questo Comune è sin dagli anni '60 sede di importanti strutture quali una postazione dell'Aeronautica militare con militare presenti in loco (sia di leva che sottoufficiali), la postazione del Corpo Forestale dello Stato e quella dei Carabinieri. Unendo a ciò la presenza altresì (anche questa da decenni) delle scuole dell'Obbligo (dall'asilo Comunale alla scuola Media) si può capire la presenza numerosa di esercizi commerciali.

Da un recente censimento (posto a base della recente approvazione del Piano Commerciale Comunale) risulta che, in Caraffa, gli esercizi di vicinato sono in numero complessivo di n. 27, di cui n. 8 appartenenti al settore alimentare e n. 19 appartenenti al settore non alimentare e sono dislocati su tutto il territorio comunale, sia urbano (intendendo con ciò tutto il centro abitato) sia nelle fasce di espansione industriale poste nelle località Difesa e Profeta del Comune.

E' interessante altresì analizzare, dalla tabella di seguito riportata, anche la varietà degli esercizi commerciali presenti, che continua a sopravvivere nonostante l'attacco ormai serrato dei grossi centri commerciali (supermercati-ipermercati- ect) che stanno sorgendo ormai un po' dovunque.

Questo dimostra la essenzialità per rendere un territorio "vivo" e non solamente un'area dormitorio, della persistenza di negozi, uffici e strutture varie, che possono connotare un territorio come centro autonomo ed autosufficiente.

In relazione al numero di abitanti, delle previsioni di crescita economica, delle aspettative di sviluppo produttivo, si è potuto prevedere il possibile futuro insediamento di n° 2 Media Struttura di Vendita di minori dimensioni (M1 mista).

## Elenco Attività Di Vendita In Sede Fissa Nel Comune Di Caraffa Di Catanzaro

<u>N° O.</u>	<u>Titolare</u>	<u>Localizzazione</u>	<u>Attività:</u>
1	PRINCIPE Giuseppe	C.so Colombo	Vendita e riparazioni elettrodomestici
2	GARRETTINO Giovanni	C.so Colombo	Vendita fiori ed onoranze funebri
3	PETRUZZA Elisabetta	C.so Colombo	Vendita prodotti per l'agricoltura
4	FALBO Antonio	C.so Colombo	Vendita fiori
5	MIGLIAZZA Luigi	C.so Colombo	Vendita frutta e verdura
6	COMITÀ Domenico	C.so Colombo	Alimentari
7	FERRAINA Teresa	C.so Colombo	Parrucchiera
8	Dott. LEONE Luciano	C.so Colombo	Farmacia
9	COMITÀ Alberto	C.so Colombo	Vendita giornali
10	IANIA Salvatore	C.so Colombo	Bar pasticceria
11	IAPELLO <u>Mariarosa</u>	C.so Colombo	Tabacchi
12	PALLARIA Benito	C.so Colombo	Materiale elettrico
13	BUBBA Alfredo	C.so Colombo	Macelleria ed alimentari
14	TOLONE Anna	C.so Colombo	Strumenti fotografici
15	GUGLIOTTA Enza	C.so Colombo	Bar
16	COMITÀ Domenica	C.so Colombo	Merceria
17	F.lli MANNARINO	C.so Colombo	Market alimentare e diversi
18	FERRAINA Paolo	Via Giotto	Gioielleria e articoli fotografici
19	PETA Aurelio	Via Settembrini	Macelleria ed alimentari
20	MASTRIA Tommaso	Via dei Mille	Frutta e verdura
22	SULLA Alessandro	Via dei Mille	Bar Pizzeria
22	MANNARINO Antonio	Via Matteotti	Tabacchi
23	BASILE Antonio	<u>C.da Pichis</u>	Bar Pizzeria
24	PASCERI <u>Guerino</u>	Via Milite Ignoto	Elettrodomestici
25	COMITÀ Tommaso	Viale Gramsci	Autofficina
26	DE SANTIS Francesco	Viale Gramsci	Autofficina
27	MONTELEONE Antonio	Via Caserta Vecchia	Parrucchiere
28	SALVINO Ferdinando	C.so Risorgimento	Parrucchiere
29	GALANTE Antonio	Via Repubblica	Parrucchiere
30	FIMIANO Gennaro	Via Carriera	Materiale per l'edilizia
31	MANNARINO Antonio	Via Carriera	Materiale per l'edilizia
32	FIMIANO Anna	Via Leopardi	Lavanderia a secco
33	DONATO Antonio	Piazza <u>Scanderberg</u>	Bar
34	DONATO Antonio	Piazza <u>Scanderberg</u>	Macelleria e frutta
35	MANNARINO Maria	Via Milite Ignoto	Tessuti ed abbigliamento
36	FODARO Assunta	C.so Risorgimento	Alimentari e diversi
37	PASSAFARO <u>Adelina</u>	Via A. Moro	Gioielleria e articoli da regalo
38	FIMIANO Domenico	Piazza Magg. <u>Comi</u>	Detersivi
39	F.lli GUERRIERI	Via Galilei	Vendita Mobili
40	COMI Giulio	Piazza <u>Scanderberg</u>	Vendita Mobili
41	RETI Graziella	C.so Colombo	Parrucchiera
42	COMITÀ Franco	Viale Gramsci	Prodotti Agricoli
43	MIGLIAZZA Caterina	C.so Colombo	AGENZIA INA Assic.
44	FERRAINA Paolo	C.so Risorgimento	Sala Mostra fotografica
45	BUBBA Aurelio	C.so Risorgimento	Elettrodomestici
46	GIGLIOTTI <u>Angiolina</u>	Via Matteotti	Parrucchiera
47	FARINA Antonio	Via Giotto	Sala giochi

**Elenco Attività Di Vendita In Sede Fissa**

N° O.	Titolare	Localizzazione	Attività:
1	PRINCIPE Giuseppe	C.so Colombo	Vendita e riparazioni elettrodomestici
2	GARRETTINO Giovanni	C.so Colombo	Vendita fiori ed onoranze funebri
3	PETRUZZA Elisabetta	C.so Colombo	Vendita prodotti per l'agricoltura
4	FALBO Antonio	C.so Colombo	Vendita fiori
5	MIGLIAZZA Luigi	C.so Colombo	Vendita frutta e verdura
6	COMITÀ Domenico	C.so Colombo	Alimentari
7	FERRAINA Teresa	C.so Colombo	Parrucchiera
8	Dott. LEONE Luciano	C.so Colombo	Farmacia
9	COMITÀ Alberto	C.so Colombo	Vendita giornali
10	IANIA Salvatore	C.so Colombo	Bar pasticceria
11	IAPELLO Mariaros	C.so Colombo	Tabacchi
12	PALLARIA Benito	C.so Colombo	Materiale elettrico
13	BUBBA Alfredo	C.so Colombo	Macelleria ed alimentari
14	TOLONE Anna	C.so Colombo	Strumenti fotografici
15	GUGLIOTTA Enza	C.so Colombo	Bar
16	COMITÀ Domenica	C.so Colombo	Merceria
17	F.lli MANNARINO	C.so Colombo	Market alimentare e diversi
18	FERRAINA Paolo	Via Giotto	Gioielleria e articoli fotografici
19	PETA Aurelio	Via Settembrini	Macelleria ed alimentari
20	MASTRIA Tommaso	Via dei Mille	Frutta e verdura
22	SULLA Alessandro	Via dei Mille	Bar Pizzeria
22	MANNARINO Antonio	Via Matteotti	Tabacchi
23	BASILE Antonio	C.da Pichis	Bar Pizzeria
24	PASCERI Guerino	Via Milite Ignoto	Elettrodomestici
25	COMITÀ Tommaso	Viale Gramsci	Autofficina
26	DE SANTIS Francesco	Viale Gramsci	Autofficina
27	MONTELEONE Antonio	Via Caserta Vecchia	Parrucchiere
28	SALVINO Ferdinando	C.so Risorgimento	Parrucchiere
29	GALANTE Antonio	Via Repubblica	Parrucchiere
30	FIMIANO Gennaro	Via Carriera	Materiale per l'edilizia
31	MANNARINO Antonio	Via Carriera	Materiale per l'edilizia
32	FIMIANO Anna	Via Leopardi	Lavanderia a secco
33	DONATO Antonio	Piazza Scanderberg	Bar
34	DONATO Antonio	Piazza Scanderberg	Macelleria e frutta
35	MANNARINO Maria	Via Milite Ignoto	Tessuti ed abbigliamento
36	FODARO Assunta	C.so Risorgimento	Alimentari e diversi
37	PASSAFARO Adelina	Via A. Moro	Gioielleria e articoli da regalo
38	FIMIANO Domenico	Piazza Magg. Comi	Detersivi
39	F.lli GUERRIERI	Via Galilei	Vendita Mobili
40	COMI Giulio	Piazza Scanderberg	Vendita Mobili
41	RETI Graziella	C.so Colombo	Parrucchiera
42	COMITÀ Franco	Viale Gramsci	Prodotti Agricoli
43	MIGLIAZZA Caterina	C.so Colombo	AGENZIA INA Assic.
44	FERRAINA Paolo	C.so Risorgimento	Sala Mostra fotografica
45	BUBBA Aurelio	C.so Risorgimento	Elettrodomestici
46	GIGLIOTTI Angiolina	Via Matteotti	Parrucchiera
47	FARINA Antonio	Via Giotto	Sala giochi

Imprese insediate nel PiP

		Nominativo Ditta	Sede legale e/o aziendale	Attività	Note
P.I.P. n. 2	1	AZ Ingress di Noto SpA	Via G. da Fiore - Catanzaro	Deposito e trasformazione alimentari	attiva
	2	PN GROUP - Publineons	Via L. da Vinci - Catanzaro	Cartellonista pubblicitaria	attiva
	3	Officina Lombardo Paolo	Zona Industriale - Caraffa	Carrozzeria automobili	attiva
	4	Falegnameria Pulerà	Via G. Colosimo, n. 15 - CZ	Falegnameria	attiva
	5	Carpenteria Meccanica Calabrese	Via Martiri di Cefalonia, 19 CZ	carpenterie metalliche	attiva
	6	Diffusione Mediterranea	Zona Industriale - Caraffa	Centro elaborazione dati trasporti	liquidazione
	7	Su.Ma. S.r.l.	Zona Industriale - Caraffa	Impianto macellazione C.E.E.	attiva
	8	Parrotta Giacinto	SS 106- Bellino 3/b - Catanzaro	Trasformazioni meccaniche	attiva
	9	Camaleonte srl	C.da Difesa Caraffa (sede azienda)	Protesi odontoiatriche	attiva
P.I.P. n. 2	10	Critelli Giovanni	Via Conti Falluc, n° 70	Settore propellenti	
	11	Vitaliano TOTO	Via Liguria - S. Maria CZ	Settore edile	attiva
	12	Agricola Claudia	Via Torchia - Catanzaro	Settore agricolo alimentare	attiva
	13	Edilspaccaferro (ora C.O.E.S.T.R.A.)	C.da Difesa caraffa	Settore edile	attiva
	14	Donato S.r.l.	Via T. Campanella, 184	Settore edile	attiva
	15	STELLA MOTOR srl	Caduti di Melissa - CZ	Carrozzeria automobili	attiva
	16	Dorcon System	Via Romagna, 57 - CZ	Settore edile	attiva
	17	Sial Service	Via Massara - CZ	settore servizi alle imprese	attiva
	18	Biotech Scarl	Via Corace - CZ	settore servizi alle imprese	attiva
	19	Smede Srl		settore servizi alle imprese	attiva
	20	Ecocontroll	Zona Industriale - Caraffa	laboratorio analisi	attiva
	21	Aliseo Communication srl	F. Paglia, n. 37- CZ	Grafica e pubblicità	attiva
	22	Promofin Agroimmobiliare S.r.l.	Via Spasari - CZ	settore agricolo alimentare	inizio attività
	23	Vitarol S.a.s.	Via E. Berlinguer, 112- Rocca di Neto	autolavaggio	in costruzione
	24	@LL SERVICE srl	Viale Magna Graecia, 258/D - CZ	Call center	in costruzione
	25	IDROGEO TEC	Contrada Campo -88040 Settingiano	monitoraggio corsi acqua	in costruzione
P.I.P. n. 3	26	Dorcon System	Via Romagna, 57 - CZ	Settore edile	Attiva
	27	Eurodakam srl	Caduti di Melissa - CZ	Carrozzeria automobili	Attiva
	28	Aliseo Communication srl	F. Paglia, n. 37- CZ	Grafica e pubblicità	
	29	Vescar srl	Corso dei Buzi, 18 Valleflorita	Grossisti Macchine Utensili	Attiva
	30	Fresco 2000 srl	Via Anile, 12 - Lamezia Terme	Surgelazione	progetto da preser
	31	Menniti & Mercuri	Via Rombolotto - Catanzaro	Arredi in legno	Attiva
	32	ARPOL	Viale Magna Grecia - CZ	Imbottigliamento Olio- frantoio	Attiva
	33	Gruppo BEVACQUA S.r.l."	Via Moretto da Brescia, 3 - MI	Settore edile	progetto da preser
	34	Impresa Bosco Costruzioni	Via Coppi, 36 Castelfranco Emilia MO	Settore edile	progetto da preser
.I.P. n. IV settore	35	Datel S.p.A.	Viale Stazione –Loc. Ponte-KR	servizi postali -grafiche- telefonia	
	36	Date Logistica S.p.A.	Viale Stazione –Loc. Ponte- KR	servizi postali -grafiche- telefonia	
	37	CSA- SRL	Via Porta di Mare n. 7 - CZ	servizi postali -grafiche- telefonia	
.I.P. n. IV settore	38	"Target Service S.r.l.	Loc- Difesa- Caraffa	panificazione	attiva
	39	Globalkom S.r.l.	Via Zara - Catanzaro Lido	settore servizi alle imprese	NON ATTIVA
	40	Serramenti Procopio (ora CR3)	Via Conti di Loritello, 22 _CZ	serramenti	NON ATTIVA
LG - Plastica	41	LG - Plastica srl	Zona industriale caraffa	materiali di plastica	liquidazione
onsorzio Progress	42	SILPA IMPIANTI	Trav. Cassiodoro - Catanzaro	piscine e servizi imprese	in fase di fine lav
	43	Sas Alfilab di C. Talarico & C.	Via F. Crispi - catanzaro	deposito	in costruzione

	44	ISIM Servizi S.r.l.	Via Caduti sul Lavoro , 14 catanzaro	servizi imprese	rilasciato PdC
	45	EDILVAME s.n.c.	Località Serramonda- Marcell	uffici	rilasciato PdC
	46	CARPINO	via De Riso, n° 63 –88100 Ca	deposito	rilasciato PdC
	47	AZ Impianti Srl S.p.A.	Via degli Ulivi, 12 Settingian	produzione lattoneria	attiva
Consorzio Difesa	48	Sirio Costruzioni srl	ceda Cutura - Settingiano CZ	riciclaggio di rifiuti inerti	attiva
Ifit costruzioni	49	IFIT Prefabbricati S.r.l.	Strada Statale, 19–Km 32- acconia curinga	costruzione capannoni	attiva
	50	R.B.M. srl	C.da Profeta Zona Industriale	distributori automatici	attiva
	51	Sicurtransport S.p.a.	C.da Profeta Zona Industriale	Impianti di sicurezza	attiva
	52	De Agostini Editore Spa	C.da Profeta Zona Industriale	Editoria	attiva
	53	Stirparo Serramenti	C.da Profeta Zona Industriale	Serramenti	attiva
	54	F.LLI PUCCIO - S.R.L.	C.da Profeta Zona Industriale	stampa digitale	attiva
	55	Costruzioni Procopio srl	Piazza Fiorentino Francesco,	Scuola edile	attiva

## **Il Processo di partecipazione**

### **Le assemblee**

Il Comune ha organizzato molte assemblee di partecipazione per la costruzione del Quadro Conoscitivo, di cui si riportano le locandine e le foto



**DSA**  
Ufficio del Piano  
Certale, Amaroni  
Bergia, Caraffa  
Cirifalco, San Floro, Settingiano

**Piano Strutturale Associato**

**1° Forum Partecipazione**

Legge urbanistica della Calabria n. 19/02 art. 11  
**GIOVEDÌ 17 DICEMBRE ore 17,30**  
sala consiglio comunale  
CARAFFA DI CATANZARO

**Tema:** "Costruiamo insieme il nostro futuro"

**INTERVERRANNO:**

- Antonio Migliazza – Sindaco
- Mario Mercaldo – Assessore Lavori Pubblici
- Fabio Scicchitano – Consigliere all'Urbanistica
- Arch. Vito Migliazza – Incaricato redazione P.S.A.
- Arch. Domenico Santoro – Direttore scientifico P.S.A.

**DIBATTITO**

**CONCLUSIONI**  
Antonio Migliazza – SINDACO

**Al forum è invitata a partecipare tutta la cittadinanza**

Con la forza dei Comuni associati per un unico progetto territoriale si inizia a discutere del nuovo PSA (ex PRG) per definire le nuove opportunità di sviluppo.

## Il bando degli interessi diffusi

Il concetto politico-urbanistico di questa pratica di partecipazione è stato quello di ribaltare la usuale processualità del vecchio PRG per cercare di coinvolgere i cittadini, fin dalle prime iniziative della formazione del PSA, proprio chiedendogli conto dei propri interessi sia individuali che generali.

La pratica di consultazione ha avuto un carattere consultivo ed è stata rivolta in particolare ai soggetti portatori di interessi diffusi, associazioni, cittadini, famiglie, piccoli proprietari fondiari ed immobiliari, piccoli e medi operatori economici, in campo agricolo, artigianale, commerciale, industriale e terziario, operanti nel territorio dei Comuni interessati dal PSA, o che intendevano ivi insediarsi.

Pur nel carattere consultivo del presente procedimento, l'Ufficio del Piano, ha inteso così definire un primo quadro conoscitivo della domanda sociale, riservandosi di tener conto delle proposte avanzate nelle diverse fasi formative del Piano Strutturale Associato e del Regolamento Edilizio Urbanistico.

Il risultato è stato straordinario, ad Amaroni le domande sono state 82.



Ufficio del Piano - Comune di Cortale (Cz)

Via Filippo Turati

Telef. - 0968 – 76018 – Fax 0968- 755805

### AVVISO PUBBLICO

**Bando interessi diffusi – PSA**  
**Presentazione di proposte collaborative all'Ufficio del Piano**  
**in vista della formazione del Piano Strutturale Associato – PSA**

IL SINDACO di \_\_\_\_\_

- Visto l'Art. 2 della Legge regionale 19/2002 e successive modifiche e integrazioni, che sollecita da parte delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale ed urbana lo sviluppo di forme di partecipazione da parte dei soggetti interessati;
- Vista L'Accordo di Pianificazione e atto di indirizzo sottoscritto dai Comuni di Cortale, Amaroni, Borgia, Caraffa, Girfalco, San Floro, Settingiano;
- Visto l'avvio del procedimento di formazione del Piano Strutturale Associato;
- Considerata l'esigenza di assicurare alla formazione del predetto PSA adeguate proposte collaborative, con particolare riferimento alla tutela degli interessi diffusi;

#### INVITA

Tutti i soggetti interessati a proporre all'Ufficio del Piano del PSA di Cortale proposte collaborative utili alla formazione del nuovo strumento urbanistico.

Il presente Bando, di carattere consultivo, è rivolto in particolare ai soggetti portatori di interessi diffusi, associazioni, cittadini, famiglie, piccoli proprietari fondiari ed immobiliari, piccoli e medi operatori economici, in campo agricolo, artigianale, commerciale, industriale e terziario, operanti nel territorio dei Comuni interessati dal PSA, o che intendano ivi insediarsi.

Si sollecita in particolare l'avanzamento di proposte aperte e preliminari sui versanti della partecipazione alla costruzione del PSA, nel senso delle cosiddette pratiche urbanistiche di carattere perequativo, aperte cioè sui versanti dello scambio volumetria/terreno, ovvero della disponibilità al trasferimento dei diritti edificatori, dell'edilizia sociale, del verde pubblico e dei servizi, delle opere di urbanizzazione, e quant'altro utile alla migliore definizione del progetto del nuovo Piano, operando nella logica di una cooperazione/collaborazione tra sistema pubblico e privato. A tal fine gli Uffici Tecnici dei singoli Comuni si rendono disponibili per ogni possibile chiarimento necessario a rendere efficace la partecipazione dei soggetti interessati.

Pur nel carattere consultivo del presente procedimento, l'Ufficio del Piano, che intende così definire un primo quadro conoscitivo della domanda sociale, si riserva di tener conto delle proposte avanzate nelle diverse fasi formative del Piano Strutturale Associato e del Regolamento Edilizio Urbanistico.

Le proposte in duplice copia, vanno prodotte in carta semplice presso l'Ufficio protocollo dell'Amministrazione Comunale ove insistono i territori oggetto della proposta. Le proposte dovranno essere redatte con contenuti di facile lettura e riconoscibilità e con i dati essenziali del proponente (Indirizzo, Telefono, Fax, Email, dati catastali), oltre che, ove utile, adeguatamente corredate di cartografia di individuazione del caso, entro la data del 20 Febbraio 2010 (è possibile utilizzare la scheda allegata e scaricabile dal sito [www.pscortale.it](http://www.pscortale.it))

Il Sindaco del Comune di \_\_\_\_\_

Il Rup dell'Ufficio del Piano (Cortale)  
Geom. Vincenzo Conte

<b>PSA Cortale - Bando Interessi Diffusi - Comune di CARAFFA DI CATANZARO</b>										
n. Interno	n. prot. pratica	Nominativo	Titolo (proprietario, ect)	Richiesta (breve Descrizione)	Catasto n. Foglio	Catasto p.lla	Superficie mq	Tipologia della richiesta (A Residenza, B mista, C Turistico albergo, D Produttiva, E Servizi, F riquil. Urbanistica)	ZTO PRG Vigente	eventuali note
813		LOMBARDO PAOLO RENDA ROSA	LOMBARDO PAOLO _ RENDA ROSA	Si propone l'opportunità di consentire l'insediamento di nuove superfici ad uso "residenziale" del tipo villette a schiera.	N°8	58_59_63_185_186_187 188_189_190 191_192_193 194_195_196		ZONA "A" RESIDENZIALE		
905		BUBBA BELLO MAGGIORINO	BUBBA BELLO MAGGIORINO	Inserimento nello strumento urbanistico delle particelle 5-7-8 del foglio di mappa n°14	N°14	5_7_8		ZONA "A" RESIDENZIALE	ZONA "B" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	
815		DONATO RENATO	DONATO RENATO	Si propone l'opportunità di consentire l'insediamento di nuove superfici ad uso "residenziale" in ampliamento al vecchio manufatto esistente.	N°7	620	685	ZONA "A" RESIDENZIALE		
923		VIRGILLO ELISABETTA	VIRGILLO ELISABETTA	Chiedo che la particella di seguito elencata venga valutata per edilizia residenziale e/o servizi, centri commerciali ed uffici. Disponibile a valutare l'utilizzazione dell'istituto della perequazione urbanistica.	N°6	3 (A - C)		ZONA "A" RESIDENZIALE ZONA "E" SERVIZI		
814		DONATO GIUSEPPE	DONATO GIUSEPPE	Si propone l'opportunità di consentire l'inserimento del terreno in zona "B"	N°7	618	1370	ZONA "A" RESIDENZIALE		
550		MACEDONIO ANNAMARIA	MACEDONIO ANNAMARIA	Trasformazione delle particelle di seguito riportate come zona edificabile.	N°15	462_56_494				
553		FIMIANO DOMENICO	FIMIANO DOMENICO	Trasformazione delle particelle di seguito riportate come zona edificabile.	N°11	451_454				
643		PETA SANTINA ROSETTA	PETA SANTINA ROSETTA	Chiedo che la particella di seguito elencata venga valutata per edilizia residenziale e/o servizi, centri commerciali ed uffici. Disponibile a valutare l'utilizzazione dell'istituto della perequazione urbanistica.	N° 6	684 (A - C)			ZONA "C" ESPANZIONE EDILIZIA	
904		FONTANELLA SAVERIO	FONTANELLA SAVERIO	Inserimento nello strumento urbanistico delle particella n°154 del foglio di mappa n°14	N°14	154		ZONA "B" MISTA		
549		MACEDONIO PIETRO	MACEDONIO PIETRO	Trasformazione delle particelle di seguito riportate come zona edificabile.	N°15	41_42_45_32_43				
366		MIGLIAZZA CATERINA	MIGLIAZZA CATERINA	Chiedo che la particella di seguito elencata venga valutata per edilizia residenziale e/o servizi, centri commerciali ed uffici. Disponibile a valutare l'utilizzazione dell'istituto della perequazione urbanistica.	N°6	172 (A-C)			ZONA "C" ESPANZIONE EDILIZIA	

551	CATIZONE ROSARIA	CATIZONE ROSARIA	Si chiede di mantenere la medesima destinazione di zona omogenea.	N°6	887_893		ZONA "B" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	
637	PETA ANTONIO	PETA ANTONIO	Chiedo che la particella di seguito elencata, proprietario per 1/3, venga valutata per edilizia residenziale e/o servizi, centri commerciali ed uffici. Disponibile a valutare l'utilizzazione dell'istituto della perequazione urbanistica.	N°7	124_71_72_73		ZONA "C" ESPANZIONE EDILIZIA	
843	FELICETTA SAVERINA	FELICETTA SAVERINA	Chiedo che la particella di seguito elencata, possa destinarla ad area residenziale di completamento. Parte del terreno in oggetto è stata espropriata per l'esecuzione di un complesso residenziale e, pertanto l'area circostante risulta urbanizzata.	N°11	79			
139	SULLA MARIA	SULLA MARIA	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano valutate per edilizia residenziale.	N°6	756_755		ZONA "A" RESIDENZIALE	
852	COSTA FLAVIO COSTA GAETANO	COSTA FLAVIO _ COSTA GAETANO	Chiedono che le particelle di seguito elencate vengano valutate per edilizia residenziale, per la realizzazione di 148 alloggi.	N°23_24	115_63_117_106_108_111_73_61_50_94_112_14_15		ZONA "D" ED IN PARTE "RESIDENZIALI" CON CAMBIO DI DESTINAZIONE NEL 2003	
1181	GARIANO IOLANDA	GARIANO IOLANDA	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano valutate per edilizia residenziale e/o servizi, centri commerciali ed uffici.	N°5	109_112		ZONA "A" RESIDENZIALE ZONA "E" SERVIZI	
1182	FRIIO GIUSEPPINA	FRIIO GIUSEPPINA	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano valutate per edilizia residenziale e/o servizi, centri commerciali ed uffici.	N°5	28_27		ZONA "A" RESIDENZIALE ZONA "E" SERVIZI	
834	CALIO' ELISABETTA	CALIO' ELISABETTA	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano valutate per edilizia residenziale e/o servizi. Disponibile a valutare l'utilizzazione dell'istituto della perequazione urbanistica.	N°8	232_235_238_241_244		ZONA "A" RESIDENZIALE ZONA "E" SERVIZI	
838	NOTARO GIUSEPPE	NOTARO GIUSEPPE	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano valutate per edilizia residenziale. Disponibile a valutare l'utilizzazione dell'istituto della perequazione urbanistica.	N°7	74_75_80		ZONA "A" RESIDENZIALE	
837	PETA PASQUALE	PETA PASQUALE	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano valutate per edilizia residenziale. Disponibile a valutare l'utilizzazione dell'istituto della perequazione urbanistica.	N°5	31_219		ZONA "A" RESIDENZIALE	

833	CALIO' VINCENZO PRIMO	CALIO VINCENZO PRIMO	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano valutate per edilizia residenziale e/o servizi. Disponibile a valutare l'utilizzazione dell'istituto della perequazione urbanistica.	N°8	231_234_237 240_243		ZONA "A" RESIDENZIALE ZONA "E" SERVIZI		
832	CALIO' GIUSEPPE	CALIO' GIUSEPPE	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano valutate per edilizia residenziale e/o servizi. Disponibile a valutare l'utilizzazione dell'istituto della perequazione urbanistica.	N°8	233_236_239 242_245		ZONA "A" RESIDENZIALE ZONA "E" SERVIZI		
839	FIMIANO MARIA	FIMIANO MARIA	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano valutate per edilizia residenziale. Disponibile a valutare l'utilizzazione dell'istituto della perequazione urbanistica.	N°9	24_25_26		ZONA "A" RESIDENZIALE		
816	SQUILLACE ANTONIO	SQUILLACE ANTONIO	Si propone l'opportunità di consentire l'inserimento del terreno in zona "B"	N°8	228_229		ZONA "A" RESIDENZIALE		
826	DONATO PASQUALINA	DONATO PASQUALINA	Si propone l'opportunità di consentire l'inserimento di superfici, ad uso residenziale.	N°11	284		ZONA "A" RESIDENZIALE		
822	MATTIA FRANCESCO	MATTIA FRANCESCO	Si propone l'opportunità di consentire l'inserimento di superfici, ad uso residenziale.	N°13	139_140		ZONA "A" RESIDENZIALE		
827	LOMBARDO MARIO PETA MARIA	LOMBARDO MARIO_ PETA MARIA	Si propone l'opportunità di consentire l'inserimento di superfici, ad uso residenziale.	N°13	135_137		ZONA "A" RESIDENZIALE		
811	DONATO CONCETTA	DONATO CONCETTA	Si propone l'opportunità di consentire l'inserimento di superfici, ad uso residenziale, in sostituzione dei vecchi manufatti esistenti	N°7	619	685	ZONA "A" RESIDENZIALE		
801	PETRUZZA ELISABETTA GIULIA	PETRUZZA ELISABETTA GIULIA	Si chiede di considerare la possibilità di destinare la particella di seguito elencata come zona "B" di completamento.	N°11	463	795	ZONA "B" MISTA		
812	ZANGARI ANNA	ZANGARI ANNA	Si propone l'opportunità di consentire l'inserimento di superfici, ad uso residenziale.	N°8	61_166		ZONA "A" RESIDENZIALE		
751	PETA AGOSTINO	PETA AGOSTINO	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano valutate per edilizia residenziale ed altro. Disponibile a valutare l'utilizzazione dell'istituto della perequazione urbanistica.	N°8	55_56_57_ 102_118		ZONA "A" RESIDENZIALE ZONA "E" SERVIZI		
779	FIMIANO DOMENICO	FIMIANO DOMENICO	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano valutate per edilizia residenziale.	N°6	1077_1079		ZONA "A" RESIDENZIALE		
750	FERRAINA FRANCESCO	FERRAINA FRANCESCO	Chiedo che la particella di seguito elencata venga valutata per edilizia residenziale ed altro. Disponibile a valutare l'utilizzazione dell'istituto della perequazione urbanistica.	N°8	255		ZONA "A" RESIDENZIALE ZONA "E" SERVIZI		

749	FERRAINA ANTONIO	FERRAINA ANTONIO	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano valutate per edilizia residenziale ed altro. Disponibile a valutare l'utilizzazione dell'istituto della perequazione urbanistica.	N°8	226_197		ZONA "A" RESIDENZIALE ZONA "E" SERVIZI		
760	MAURO ANTONIO MANNARINO LIONELLA	MAURO ANTONIO _ MANNARINO LIONE	Chiedo che la particella di seguito elencata venga valutata per area edificabile.	N°11	277		ZONA "A" RESIDENZIALE		
664	MANNARINO ANTONIO	MANNARINO ANTONIO	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano valutate per area edificabile.	N°5	35_37		ZONA "A" RESIDENZIALE		
665	PETA ANGELA TERESA	PETA ANGELA TERESA	Chiedo che la particella di seguito elencata venga valutata per area edificabile.	N°6	5		ZONA "A" RESIDENZIALE		
679	PETA CARLO	PETA CARLO	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano valutate per edilizia residenziale e/o servizi, centri commerciali ed uffici. Disponibile a valutare l'utilizzazione dell'istituto della perequazione urbanistica.	N°7	124_71_ 72_73		ZONA "A" RESIDENZIALE ZONA "E" SERVIZI		
710	PORCARO ANNA	PORCARO ANNA	Chiedo che la particella di seguito elencata venga valutata per edilizia residenziale ed altro. Disponibile a valutare l'utilizzazione dell'istituto della perequazione urbanistica.	N°11	261_262		ZONA "A" RESIDENZIALE ZONA "E" SERVIZI		
705	COMI CONCETTA	COMI CONCETTA	Sistemazione ai fini urbanistici dell'immobile già esistente, e di edificabilità del terreno di proprietà.	N°11	343_393				
704	BUBBA FRANCESCO ORLANDO	BUBBA FRANCESCO ORLANDO	Proposta di edificabilità sulle particelle di seguito elencate.	N°8	164_165_36				
739	MAIORANA SERGIO	MAIORANA SERGIO	Chiedo che la particella di seguito elencata venga inclusa in zona edificabile.	N°8	15				
740	MAIORANA SAVERINO	MAIORANA SAVERINO	Chiedo che la particella di seguito elencata venga inclusa in zona edificabile.	N°8	9				
1210	CALIO' GIUSEPPE	CALIO' GIUSEPPE	Si chiede di considerare la possibilità di destinare la particella di seguito elencata come zona "B" di completamento, o zona "C".	N°14	82	3410	ZONA "B" MISTA ZONA "A" RESIDENZIALE		
1209	CALIO' VINCENZO	CALIO' VINCENZO	Si chiede di considerare la possibilità di destinare la particella di seguito elencata come zona "B" di completamento, o zona "C".	N°14	81	3570	ZONA "B" MISTA ZONA "A" RESIDENZIALE		
1186	LONGO ALESSANDRO	LONGO ALESSANDRO	Si chiede il cambio di destinazione urbanistica per la particella di seguito elencata, per l'eventuale realizzazione di una villetta unifamiliare.	N°16	14	2970	ZONA "B" MISTA ZONA "A" RESIDENZIALE		

1208	MAURO ANTONIO	MAURO ANTONIO	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano valutate per qualsiasi edificazione pubblica o privata, con cessione di aree da destinarsi a servizi e/o parcheggi.	N°19	52_55_76_237_240_254			
1211	PETRUZZA ROSA	PETRUZZA ROSA	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano incluse in zona edificabile.	N°20	124_130_249		ZONA "A" RESIDENZIALE	
1212	PETRUZZA TOMMASO	PETRUZZA TOMMASO	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano valutate per edilizia residenziale.	N°20	105_238_243_302		ZONA "A" RESIDENZIALE	
1214	PETRUZZA LUIGI	PETRUZZA LUIGI	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano valutate per edilizia residenziale.	N°20	301_123		ZONA "A" RESIDENZIALE	
1207	LOMBARDO ROSA CONCETTA	LOMBARDO ROSA CONCETTA	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano valutate per edilizia residenziale.	N°5	81_82_83_72		ZONA "A" RESIDENZIALE	
977	GRECO FELICE	GRECO FELICE	Chiedo che la particella di seguito elencata venga valutata per edilizia residenziale e/o servizi, centri commerciali ed uffici.	N°5	110		ZONA "A" RESIDENZIALE ZONA "E" SERVIZI	
919	PETA ANTONIO	PETA ANTONIO	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano valutate per edilizia residenziale ed altro. Disponibile a valutare l'utilizzazione dell'istituto della perequazione urbanistica.	N°9	1_2_3_107_108_109		ZONA "A" RESIDENZIALE ZONA "E" SERVIZI	
1218	FALBO FRANCO	FALBO FRANCO	Chiedo l'edificabilità del terreno già per 2/3 ricadente in zona "B"	N°7	278	350		
1215	COMI PIETRO ANDREA	COMI PIETRO ANDREA	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano valutate per edilizia residenziale e/o produttiva, e/o di terziario.	N°20	122_274		ZONA "A" RESIDENZIALE ZONA "E" SERVIZI ZONA "D" PRODUTTIVA	
1220	FERRAINA ROSARIO FERRAINA ANTONIO	FERRAINA ROSARIO _ FERRAINA ANTONIO	Chiedo l'edificabilità del terreno, in quanto attualmente nel P.R.G. si trova ai confini con la zona "B" di completamento.	N°7	474	4550		
1219	FERRAINA MARIANNA	FERRAINA MARIANNA	Chiedo l'edificabilità del terreno, in quanto attualmente nel P.R.G. si trova ai confini con la zona "B" di completamento.	N°7	2_3_470			
1235	PETA TERESINA	PETA TERESINA	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano valutate per edilizia residenziale e/o produttiva, e/o di terziario.	N°17	155_181_182		ZONA "A" RESIDENZIALE ZONA "E" SERVIZI ZONA "D" PRODUTTIVA	

1234	PETA GILDA	PETA GILDA	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano valutate per edilizia residenziale e/o produttiva, e/o di terziario.	N°17	21	70,2	ZONA "A" RESIDENZIALE ZONA "E" SERVIZI ZONA "D" PRODUTTIVA	
1189	FERRAINA ANNAMARIA	FERRAINA ANNAMARIA	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano valutate per edilizia residenziale.	N°7	2_3_469_470 474		ZONA "A" RESIDENZIALE	
1333	NOTARO FRANCESCO VENANZIO	NOTARO FRANCESCO VENANZIO	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano inserite in aree edificabili, in quanto l'area è urbanizzata.	N°11	290_292_ 106_130_129		ZONA "A" RESIDENZIALE	
1179	BUBBA LUCIA	BUBBA LUCIA	Chiedo che la particella di seguito elencata venga inserita come zona residenziale.	N°11	293		ZONA "A" RESIDENZIALE	
1221	DONATO CATERINA	DONATO CATERINA	Chiedo l'edificabilità del terreno, in quanto attualmente nel P.R.G. si trova in zona dotata di opere di urbanizzazione, e collocata all'interno della perimetrazione urbana "A".	N°7	36	1460		
1214	PAONE CONCETTA	PAONE CONCETTA	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano inserite come zona "D" industriale.	N°17	22_108_179_ 180		ZONA "D" PRODUTTIVA	
829	GARIGLIANO SALVATORE	GARIGLIANO SALVATORE	Chiedo la classificazione dell'area adiacente alla zona industriale a : residence, edifici per il culto, area per centri anziani, area sportiva, area a residenze e servizi generali di iniziativa privata.	N°26	48_49_50_ 51		ZONA "A" RESIDENZIALE ZONA "E" SERVIZI	
831	BATTAGLIA GIUSEPPE	BATTAGLIA GIUSEPPE	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano inserite come zone residenziali e terziarie.	N°27	162_163_168_ 175		ZONA "A" RESIDENZIALE ZONA "C" TURISTICO ALBERGHIERO	
830	MASSARA MASSIMO	MASSARA MASSIMO	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano inserite come zone residenziali e terziarie.	N°27 N°26	61_260_178_ 188_165_189 258_262_380 378_		ZONA "A" RESIDENZIALE ZONA "C" TURISTICO ALBERGHIERO	
784	CAVALLARO LEONARDO RINAUDO ROSARIA	CAVALLARO LEONARDO _ RINAUDO ROSARIA	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano inserite come zone residenziali.	N°18	274_275_276 277_278_279 280_281_282 283		ZONA "A" RESIDENZIALE	
1196	GARIGLIANO SALVATORE	GARIGLIANO SALVATORE	Progetto insediamento commerciale residenziale.	N°26	48_49_252		ZONA "A" RESIDENZIALE	

1183	SOCIETA' AGRICOLA "LA COLONNA SRL"	FERRAGINA ROSARIO	Proposta d'intervento commerciale residenziale.	N°24_25_ 26	15_23_24_ 25_42_45_69 19_20_25 29_100_102 103_158_159 166_167_168 169_170_171 172_173_189 194_199_201 202_203_204 40_60_79_ 80_81_99_ 100_101	ZONA "A" RESIDENZIALE	
1185	FRONTERA FRANCO	FRONTERA FRANCO	Proposta d'intervento commerciale residenziale.	N°24_26	132_76_ 77_78	ZONA "A" RESIDENZIALE	
1184	FRONTERA FRANCO	FRONTERA FRANCO	Proposta d'intervento di un polo sanitario.	N°24_26	16_82_83 84_132_76	ZONA "E" SERVIZI	
1190	GUALTIERI TERESA	GUALTIERI TERESA	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano inserite come zone residenziali e/o uffici.			ZONA "A" RESIDENZIALE ZONA "E" SERVIZI	
1236	MENNITI GIAMPIERO	ALISEO COMMUNICATION	Concedere la disponibilita' ad adibire zone destinate a servizi per la realizzazione di strutture ricettive e/o ulteriori servizi (banche, food, etc)	PIP_2 PIP_3		ZONA "E" SERVIZI	
552	CALIO' VINCENZO	CALIO' VINCENZO	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano inserite come zone edificabile.	N°7	188_189	ZONA "F" RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA	
1191	PETRUZZA ROSARIO	PETRUZZA ROSARIO	Chiedo che le particelle di seguito elencate vengano inserite come zone edificabile.	N°11	71_72	ZONA "F" RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA	
668	SGROMO SEBASTIANO	"IFIT PREFABBRICATI" S.r.l.	Chiede di mantenere per mq 64.295 la destinazione ad espansione industriale a carattere artigianale, destinare l'area di mq 19.060 a zona "F" per attrezzature di interesse pubblico e privato, estendere tale destinazione d'uso "F" anche alla residua area di mq 67.305 ora destinata ad uso agricolo, prevedere per le aree circostanti, appartenenti ad altri soggetti, un assetto complementare ed integrativo tale da migliorare l'intera zona.	N°26	1_7_9_21 23_31_34_41 75_94_95_96	ZONA "D" PRODUTTIVA ZONA "E" SERVIZI	

667	CAPORALE MARIA TERESA	"SOCIETA' AGRICOLA S.ROSA" S.S.	Chiede di mantenere la destinazione residenziale di tipo estensivo per l'area,estendere tale destinazione d'uso "C" di espansione residenziale,assegnare la destinazione d'uso "F" per attrezzature di interesse pubblico e privato, e ,mantenere per l'area rimanente la destinazione agricola.	N°26_25	36_33_29 110_147_148 150_151_152 153_154_155 157_160_235 236_237_182 183_186_187 188_11_13 15_21_27_ 160_161_162 163_164_140 141_142_143 144_145_146 148_149_151 152_153_154 155_156_216	ZONA "A" RESIDENZIALE ZONA "E" SERVIZI
nessun protocollo	PETA CONCETTA	PETA CONCETTA	Chiedo che la particella di seguito elencata venga inserita come zona residenziale.	N°20	245	ZONA "A" RESIDENZIALE

## Quadro IV° - Strutturale morfologico

### **Analisi dei servizi a rete**

#### **Le reti di mobilità**

Il comune di Caraffa di Catanzaro ha una situazione viaria interna abbastanza razionale anche se vi sono delle situazioni di "imbuto" da superare e derivanti dall'attraversamento del centro abitato di un tratto di strada provinciale che crea situazioni di intasamento (trattandosi di strada utilizzata dai vicini comuni di Cortale e, parzialmente, Girifalco). Già in parte si è data soluzione al problema con la creazione della arteria di Via Milani la quale si è fatto carico di parte di questo traffico.

La soluzione definitiva viene intravista dalla creazione di una nuova bretella di collegamento tra la attuale circonvallazione (Viale Gramsci) e la strada provinciale medesima all'altezza del *Calvario*. Questa soluzione se attuabile consentirebbe a chi deve attraversare solamente Caraffa di non passare attraverso il centro urbano.

Altre importanti opere viarie sono in fase di progettazione e programmazione quali,

1. la sistemazione della strada provinciale di collegamento con la SS 280 e, quindi con la città di Catanzaro. Per tale arteria esistono due ipotesi di intervento:
  - a. la realizzazione di un tratto ex novo (da inserire nel Piano Strutturale)
  - b. il completamento dell'opera con intervento su strada provinciale esistente da parte della stessa Amministrazione provinciale.
2. La razionalizzazione del sistema viario nell'area industriale del Comune (da realizzarsi con finanziamento Regionale in ambito PIT – Valle Crocchio) che prevede un collegamento viario della zona industriale di Caraffa con quella di San Floro e la creazione di un anello viario tra le aree industriali di quest'ultimi due Comuni e il BIC di Settingiano (anche in questo caso si renderà necessaria la creazione di un'arteria ex novo, scaturente in agro Gillo che dovrà avvicinare dette aree industriali alla Provinciale e quindi a Settingiano).

## Conclusioni

Questa relazione effettua le conclusioni attraverso la SWOT analysis, mutuata dagli studi economici, con cui si cercherà di chiarire, anche ai non addetti ai lavori, le qualità e le opportunità del territorio su cui stiamo operando.

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

<b>S</b> trengths <b>Punti di Forza</b>	<b>W</b> eaknesses <b>Punti Deboli</b>
<b>O</b> pportunities <b>Opportunità</b>	<b>T</b> hreats <b>Minacce</b>

### • PUNTI DI FORZA:

**Location:** la posizione geografica del Comune, direttamente a ridosso della SS.280 nella valle del Corace.

**Centro Storico:** presenza storica con strutture edilizie e un impianto urbanistico rilevanti.

**Produzione e Commercio:** si notano alcuni segni di vitalità produttiva e commerciale, anche storicamente affermate.

**Cultura:** la formazione del Paese come comunità Albanese.

### • PUNTI DI DEBOLEZZA:

**Pianificazione Vigente:** Il vecchio PdF non può più rappresentare appieno le esigenze 'uso e di conservazione dei suoli di cui la comunità di Caraffa oggi ha bisogno. Esso rappresenta il classico piano urbanistico le cui strategie sono riposte tutte nell'espansione abnorme del consumo di suolo (871,77 mq/ab); mentre nella realtà il realizzato è di soli 334,99 mq/ab.

**Mobilità:** l'inefficienza delle strutture viarie porta ad un certo isolamento del capoluogo, creando addirittura dei tagli con alcune parti del proprio territorio.

## • OPPORTUNITÀ:

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

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

## • MINACCE E RISCHI:

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

**La nuova città della valle del Corace:** la presenza ormai conclamata della nuova città può portare o a far aumentare l'effetto sprall residenziale verso la valle.

**Vulnerabilità sismica:** le analisi mostrano che vi è una buona parte di edifici che sotto l'effetto di un grande terremoto dimostrerebbero la loro fragilità (fascia A =398, fascia b= 548)

**Vulnerabilità geologica:** il territorio di Borgia ha più volte conosciuto devastazioni da alluvione altro, vedi elenco nella relazione geologica, e il perseguire i processi della cultura del controllo dei fenomeni attraverso la cementificazione potrebbe portare a sconvolgimenti ancora più grandi.