



PSA

Ufficio del Piano

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



Quadro Conoscitivo

Tav. B1.3 (allegato alla tav. B1.1 Sintesi Intercomunale)

Relazione Generale : Comune di Borgia

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

CONSULENTI

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

GIOVANI PROFESSIONISTI

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

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

INDICE

Quadro I° - Riferimenti normativi e di Pianificazione.....	4
Stato attuazione del PRG Vigente.....	4
Uso del suolo del PRG vigente – Comune di BORGIA	8
Capacità insediativa residua.....	8
Estratto norme tecniche PRG Vigente.....	9
Criticità del PRG vigente	15
I Piani attuativi	22
Piani di Lottizzazione.....	22
Il Piano Spiaggia.....	24
Piano di Protezione Civile.....	25
Quadro II° - Ambientale.....	28
Valori ambientali.....	28
Valore Storico: Ieri (la sua Storia).....	32
Le origini	32
Il parco Archeologico	34
Evoluzione storica	37
Edifici storici di valore	38
Il Paese Oggi (fotografie 2010).....	42
ALCUNI EDIFICI IMPORTANTI.....	42
ALCUNI EDIFICI ABBANDONATI.....	51
ELEMENTI DI ARREDO URBANO	55
RISTRUTTURAZIONI ULTIMI 20 ANNI	57
EDIFICI ISOLATI DI INTERESSE STORICO CULTURALE.....	58
ALCUNE FONTANE ED ICONE.....	66
Superfici murarie, abaco colori e tipologie.....	70
Il paesaggio	71
Coni visuali strutturali	74
Quadro III° - Strutturale Economico Sociale.....	81
Lo sviluppo demografico.....	81
Analisi del patrimonio edilizio	83
L'abusivismo pregresso.....	84
Analisi servizi pubblici – Dimensionamento e Standard attuali.....	85
Il Processo di partecipazione.....	87
Le assemblee	87
Il bando degli interessi diffusi	89
Conclusioni.....	96

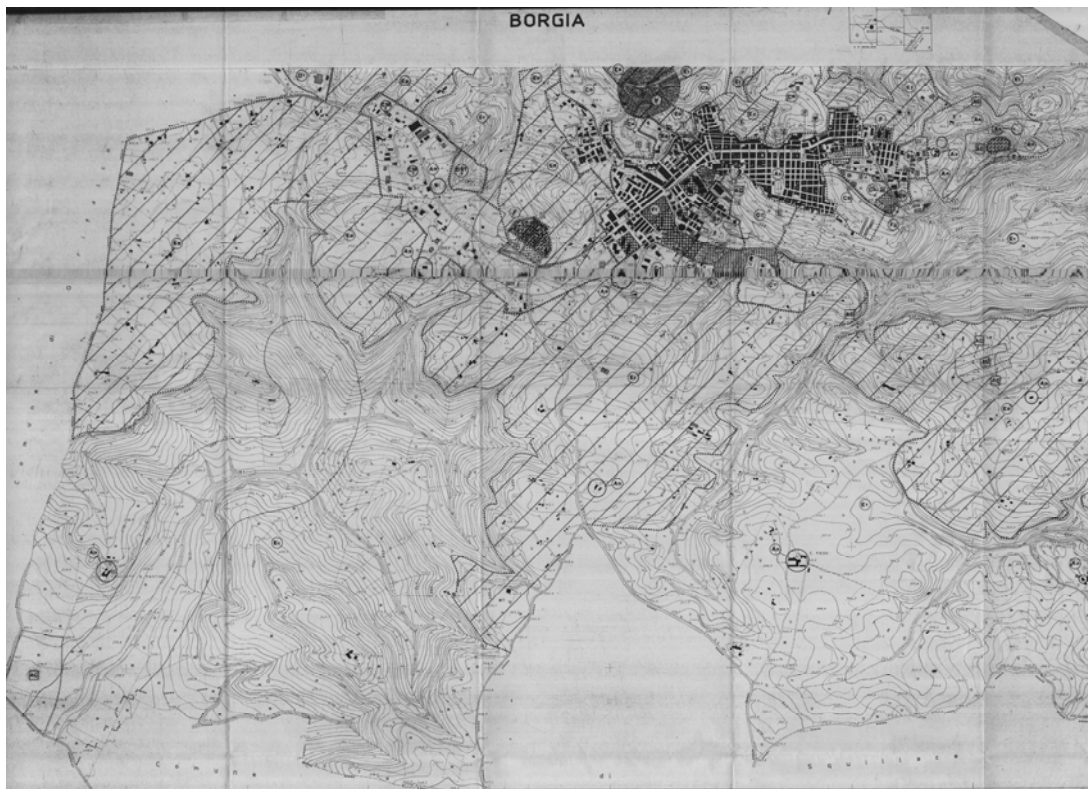
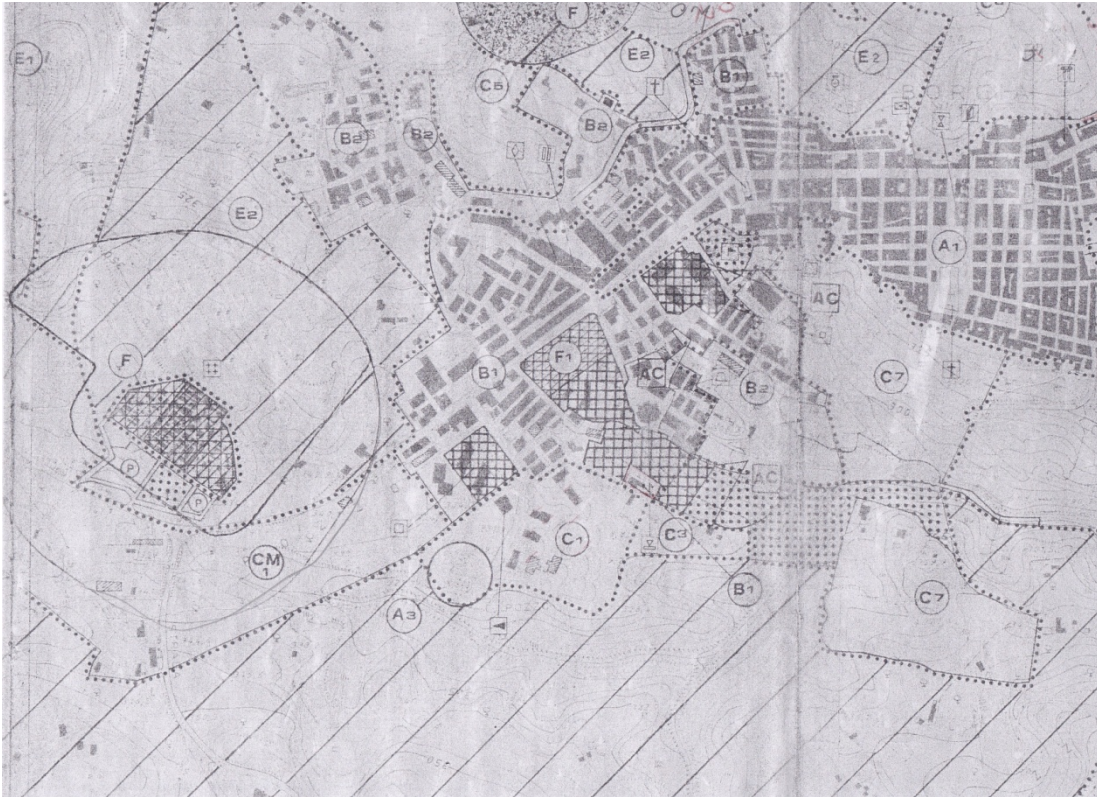
Quadro I° - Riferimenti normativi e di Pianificazione

Stato attuazione del PRG Vigente

Il Comune di Borgia gestisce il proprio territorio attraverso il PRG¹ approvato con delibera Comm. Acta n. 2/1997 Coreco 28/02/97 pubblicato il 13/05/97 che di seguito viene descritta sinteticamente.



¹ Arch. F. Di Paola



Nota dalla relazione tecnica del PRG vigente

Obiettivi

Queste potrebbero riferirsi alle seguenti ipotesi:

- 1. una ipotesi di sviluppo economico, che si basi sulla presenza nel secondario di unità di piccola entità, soprattutto artigianali, ricercando l'integrazione con la produzione agricola, con la produzione edilizia, ma anche con le attività turistiche;
- 2. un'attenzione particolare allo sviluppo del terziario, nel campo della distribuzione, del commercio, della produzione di servizi alle imprese (artigianato, agricoltura e turismo);
- 3. un'ipotesi di sviluppo dell'agricoltura, che tenga presente le potenzialità del settore zootecnico, del settore olivicolo, agrumicolo e frutticolo, se affiancati dalle necessarie strutture di assistenza, raccolta e commercializzazione del prodotto;
- 4. una ipotesi di definizione di un modello di "assetto locale", che tenga conto delle oggettive condizioni (economiche, politiche, culturali) dell'intorno, quale dato progettuale, e ricerchi la congruenza/integrazione tra l'uso delle risorse e l'esigenze di tutela dell'ambiente.

6: SCHEMA DI ASSETTO TERRITORIALE

Il P.R.G. prevede, in generale, la riqualificazione dell'insediamento esistente attraverso:

- la previsione di un progetto di riqualificazione della fascia litoranea e di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica (P.P., P.R.) per la Marina di Borgia;
- il progetto di sistemazione e di infrastrutturazione del Parco Archeologico, strettamente legato all'intervento del punto precedente;
- le norme di tutela e categorie d'intervento per il Centro Storico;
- la tutela delle preesistenze di valore storico-culturale, con particolare attenzione per i ritrovamenti archeologici;
- la tutela delle aree agricole pregiate, dei valori del paesaggio e delle preesistenze di valore naturalistico;
- la predisposizione delle indicazioni necessarie per il recupero degli insediamenti abusivi, ai sensi dello art.29 della legge n° 47/85, che fa parte integrante del P.R.G. stesso.

Prevede la dotazione di attrezzature turistiche e di residenze, distribuite in modo da riequilibrare il centro principale e la marina; migliora l'attuale accesso al litorale, prevedendo la razionalizzazione dell'uso attuale della S.S.106 -anche in vista delle trasformazioni previste dall'ANAS- e intervenendo con una serie di sottopassi della linea ferrata.

Per quanto riguarda la S.S.106, il P.R.G. prevede che il tratto, che attualmente attraversa il Parco Archeologico, in seguito alla realizzazione della Variante Anas, possa essere chiuso al traffico ed inglobato nell'area del Parco stesso. Questa soluzione è resa possibile dallo spostamento del traffico locale, in parte -per chi intende fruire l'arenile- sulla strada esistente a valle della ferrovia, adeguatamente potenziata, e in parte -per gli spostamenti sulla litoranea: Catanzaro Squillace Staletti- sulla strada a monte della località Roccelletta, che opportunamente variata, consentirà di evitare l'attraversamento dell'area archeologica.

Per il fronte a mare, il potenziamento dell'arteria viaria sottoferrovia, collegata con la litoranea (attuale S.S. 106) tramite sottopassi carrabili e pedonali, realizza un accesso diretto alle attrezzature turistiche ed alle aree tutelate dell'arenile e della fascia frangivento. Questa infrastruttura principale (strada esistente potenziata) costituisce un sistema viario longitudinale di distribuzione del traffico locale nel litorale di Borgia e di congiungimen-

Uso del suolo del PRG vigente – Comune di BORGIA

Centro Sorico (A)	15,60	0,37	
Area urbanizzata (B)	87,00	2,07	
Aree da urbanizzare, C	326,00	7,76	
Aree pubbliche, F	76,00	1,81	
Aree Produttive, D	138,00	3,29	
Aree ad altri usi	95,00	0,02	
totale aree PRG	737,60	17,56	
Residenti 2009	7512		
Consumo suolo del PRG vigente per singolo residente			981,90

Dalla tabella precedente ne discende che il territorio di Borgia è interessato da azioni antropiche per il 17.56 % dei 4200 ha totali e che per ogni residente (al 2009) si consumano circa 981,90 mq/ab molto al di sopra delle medie.

Capacità insediativa residua

Territorio Comunale ha	4200			
	Ha da PRG	Ha Utilizzati	Capacità residua	% Capacità Residua
Centro Sorico (A)	15,60	15,60	0,00	0,00
Area urbanizzata (B)	87,00	35,30	51,70	59,43
Aree da urbanizzare, C	326,00	85,85	240,15	73,67
Aree pubbliche, F	76,00	4,60	71,40	93,95
Aree Produttive, D	138,00	8,50	129,50	93,84
Aree ad altri usi	95,00	1,00	94,00	98,95
totale aree PRG	737,60	150,85	586,75	79,55
Residenti 2009	7512			
Consumo suolo per singolo residente			200,81	

Dalla tabella precedente ne discende che il territorio è invece utilizzato per 150,85 ha e che per ogni residente (al 2009) si sono effettivamente consumati circa 200,81 mq/ab.

Estratto norme tecniche PRG Vigente

ZONA A, Norme di tutela dei valori culturali e storico-ambientali dell'insediamento urbano

A- EMERGENZE: Per gli edifici compresi in questa classe, la tutela riguarda lo obbligo del mantenimento della configurazione:

A1 - di tutti gli elementi esterni: facciate, androni, corti, coperture, giardini, orti, spazi liberi.

A2 - Di tutti gli elementi interni e delle caratteristiche tipologico-architettoniche, tecnologico-strutturali e di destinazione d'uso dell'organismo edilizio, intese come insieme inscindibile di valori da tutelare.

Sono consentite limitate variazioni per l'adeguamento funzionale, che incidono solo marginalmente sulla configurazione delle caratteristiche descritte in A2, per esigenze d'uso e attraverso interventi compatibili con i criteri di tutela. E' fatto obbligo di demolire tutte le aggiunte e le modificazioni che hanno alterato l'integrità dell'insieme architettonico, con la restituzione in pristino degli elementi tipologici ed architettonici modificati.

B- EDIFICI STILISTICAMENTE DEFINITI: Appartengono a questa categoria gli edifici di un certo interesse storico-culturale, meno importanti rispetto ai precedenti per gli aspetti morfologici; ma che sono caratterizzati dall'uso di elementi linguistico-formali riconducibili ad uno stile e dalla presenza di elementi di integrità tipologico- architettonica, tali da consigliare la rigorosa conservazione. Per gli edifici compresi in questa categoria la tutela riguarda l'obbligo del mantenimento della configurazione:

B1- di tutti gli elementi esterni: facciate, androni, corti, coperture, giardini, orti e spazi liberi;

B2- degli elementi interni, che sono parte integrante delle caratteristiche tipologico architettoniche e tecnologico-strutturali: aggregazione spaziale e distributiva, in termini di percorso e collegamento principali, strutture portanti relative agli elementi che definiscono la tipologia.

E' fatto obbligo di demolire tutte le aggiunte e le modificazioni che hanno alterato l'integrità dell'insieme architettonico, con la restituzione in pristino degli elementi tipologici ed architettonici modificati, che costituiscano parte importante dal punto di vista morfologico e del significato di testimonianza storico-culturale dell'organismo edilizio.

C- EDIFICI DEL CONNETTIVO CON ELEMENTI LINGUISTICO-FORMALI LOCALIZZATI: Interessa gli edifici di minore organicità o rilevanza di quelli individuati al punto precedente, che presentano espliciti e comprovati elementi singoli di interesse storico culturale in maniera circoscritta e localizzata: scale esterne, balconate, archi, logge, portali, fregi, cornici, icone, elementi decorativi in pietra e/o in stucco, cornicioni. Per gli edifici compresi in questa categoria, la tutela riguarda il mantenimento della configurazione:

C1- delle facciate, attraverso la conservazione dei loro caratteri architettonici e linguisticoformali; la conservazione degli altri elementi esterni, quali androni, corti, coperture, giardini, orti e spazi liberi;

C2- delle caratteristiche tipologico- architettoniche e tecnologico- strutturali: principali strutture portanti relative agli elementi esterni; aggregazione spaziale e distributiva, in termini di percorso e collegamento principali e relative strutture;

E' fatto obbligo di demolire tutte le aggiunte e le modificazioni, che hanno alterato l'integrità dell'insieme architettonico, con la restituzione in pristino degli elementi tipologici ed architettonici modificati, che costituiscono parte importante dal punto di vista morfologico e del significato di testimonianza storico-culturale dell'organismo edilizio.

D- EDIFICI DEL CONNETTIVO: La categoria comprende edifici del connettivo urbano che, pur presentando definiti caratteri tipologici, non presentano caratteri architettonici e linguistico-formali tali da costituire singolarmente un valore, ma che costituiscono indispensabile elemento di continuità e di organicità nel tessuto urbanistico del Centro Storico. Per gli edifici compresi in questa categoria la tutela riguarda l'obbligo del mantenimento:

D1- dell'immagine dell'edificio, nella conservazione degli elementi che ne caratterizzano le facciate: partizione e allineamenti delle aperture, dimensioni delle stesse, simmetrie, scale di accesso, definizione della linea di gronda, coperture; della configurazione originaria degli spazi aperti di pertinenza: orti, giardini e spazi liberi;

D2- Delle caratteristiche tipologico - architettoniche e tecnologico-strutturali: principali strutture portanti relative agli elementi esterni, spazi distributivi e ubicazione accessi e blocco scale;

E' fatto obbligo di demolire tutte le aggiunte e le modificazioni, che hanno alterato l'integrità dell'insieme architettonico, con la restituzione in pristino degli elementi tipologici ed architettonici modificati, che costituiscono parte importante dal punto di vista morfologico e del significato di testimonianza storico-culturale dell'organismo edilizio. Nel ripristino della facciata è ammessa l'apertura di nuove luci purché appoggiate alle modulazioni esistenti nel prospetto o in armonia con esso: interessi delle finestre, allineamenti orizzontali e verticali, dimensioni delle aperture esistenti.

E- EDIFICI CHE COSTITUISCONO NUOVI INSERIMENTI O SOSTITUZIONI EDILIZIE: La categoria comprende gli edifici ricadenti nel perimetro del Centro Storico, che costituiscono recenti sostituzioni edilizie (demolizione-ricostruzione) o inserimenti in lotti liberi, e che sono pertanto nuove costruzioni con caratteristiche linguistico-formali disomogenee rispetto alle altre classi. In questo gruppo sono comprese unità edilizie che non posseggono caratteristiche tali da esigere la conservazione.

Nel caso di edifici o di costruzioni, che sono in contrasto con l'ambiente, qualunque intervento di trasformazione può essere concesso solo alla condizione, che questo persegua il recupero dell'edificio, attraverso la riprogettazione dei suoi caratteri architettonici fondamentali, adeguandoli all'ambiente ed ai valori storico- culturali dell'insediamento urbano. Nelle tavole di piano: P.4.1., P.4.2. e P.4.3 viene riportata la classificazione delle unità edilizie, individuate sulla base del reticolo catastale, secondo le presenti categorie (Cfr. Classi di Tutela) . Viene inoltre espresso il giudizio del grado di trasformazione compromissione delle unità edilizie rispetto alla loro originaria configurazione. Le categorie d'intervento ammesse sono stabilite in base alla classe di appartenenza ed al grado di trasformazione compromissione dell'unità edilizia, secondo le definizioni stabilite nel successivo art.13 (Cfr. Tabella degli Interventi Ammissibili art.11 e 13 delle Norme di Attuazione, riportata nelle richiamate tavole di piano).

Nelle stesse tavole sono indicati elementi inseriti nelle unità edilizie o indipendenti da queste (Cfr. Elementi Singoli o Insiemi di Interesse Storico), che sono sottoposti a tutela.

Per questi elementi vige l'obbligo del mantenimento della loro configurazione originaria, attraverso interventi esclusivamente tendenti alla conservazione e quindi appartenenti alle categorie del restauro e del risanamento conservativo, a prescindere dalla prescrizione dell'eventuale unità edilizia di appartenenza. In particolare è fatto divieto di alterare i caratteri originari dei prospetti delle unità edilizie indicati come "quinte prospettiche", per i quali è prescritto il divieto di modificare e/o aprire nuove aperture.

Le aree libere sono inedificabili e per quelle contrassegnate come "orti e giardini" è prescritto l'obbligo del mantenimento della copertura vegetale.

Zona A, articolazione in sottozone

Al fine dell'applicazione della disciplina d'intervento, così come definita nei precedenti articoli n.11, 12 e 13, il P.R.G. prevede le seguenti sottozone:1)-

Zona A/1, Centro Storico di Borgia

L'area perimetrata come zona A/1 corrisponde alla parte dell'insediamento urbano esistente di più antica formazione, che si è fatto coincidere con il perimetro dell'abitato all'anno 1870, desunto dalla cartografia storica disponibile.

In questa sottozona, che si fa coincidere interamente con le zone di recupero ex L.457/78, si applicano le disposizioni degli articoli richiamati al primo comma, secondo le indicazioni riportate negli elaborati n.P.4.1. e P.4.2.- norme di tutela e categorie d'intervento.

Il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione è subordinato all'approvazione dello specifico Piano di Recupero, ai sensi del 30 comma dell'art.27 della legge 457/78, nel caso delle seguenti unità edilizie da rilevarsi negli elaborati n. P.4.1. e P.4.2 perimetrata e contrassegnate dalle particelle catastali n. 231, 232, 233, 234, 235, 236, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246 e 267; 642 e 644, del foglio n.10, comprese le loro pertinenze, le sedi viarie e gli spazi pubblici. Ulteriori perimetrazioni potranno essere definite in base alle procedure previste dal titolo IV della legge n.457/78.

2)- Zona A/2, Parco Archeologico

L'area perimetrata come zona A/2 comprende il Parco Archeologico di Scolacium e le aree limitrofe al "Bivio di Borgia", che presentano caratteristiche di complementarità ambientale e funzionale.

L'area del Parco Archeologico, corrisponde alle aree confinanti con la SS.106 perimetrata e contrassegnate come AS all'interno della zona A2 (Cfr. tav. n.P.2.6.). Le restanti aree comprendono, oltre all'insediamento del Bivio di Borgia, aree sottoposte a vincolo archeologico diretto e indiretto (Cfr. tavv. P.3.2., P.3.3. e P.3.4.), ed aree agricole già individuate come possibile ampliamento del Parco (Cfr. progetto Bazzoni). L'insediamento del Bivio di Borgia, che comprende la Chiesa di S. Maria della Roccella con i suoi annessi e pertinenze, è compreso nel perimetro che il P.R.G. individua come area da sottoporre a Progetto di Riquilificazione Urbanistica del litorale. L'attuazione del piano in quest'area è, pertanto, subordinata all'approvazione del suddetto strumento attuativo, così come definito al successivo art.34 a cui si rimanda per una più completa definizione della norma.

Nella Zona A2 sono comunque ammesse tutte le operazioni di ricerca archeologica, le opere consentite per le zone agricole protette di cui al successivo art.19, purché connesse alle sole attività agricole; è invece vietata la

costruzione di strade e di canalizzazioni non superficiali, nonché la esecuzione di opere di scavo e perforazione di qualunque genere, che non facciano parte delle operazioni di ricerca archeologica.

In questa sottozona si applicano per intero le disposizioni degli articoli richiamati al primo comma, secondo le indicazioni riportate nell'elaborato n. P.4.3. - Norme di Tutela e Categorie d'intervento, Zona A2 Parco Archeologico.

Il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione è subordinato all'approvazione dello specifico - Piano di Recupero (P.R.), ai sensi del 30 comma dell'art.27 della Legge 457/78, nel caso delle seguenti unità edilizie da rilevarsi nella Tavola P.4.3., contrassegnate dalle particelle catastali n.39, 40 e 41 del foglio n.32 e perimetrale assieme all'area individuata come area da sottoporre a intervento pubblico, quale zona di recupero coincidente col perimetro del piano (P.R.) da redigere ai sensi del 5 comma, punto a) e b), del dall'art.28 della Legge 457/78.

3) Zona A/3, Edifici e/o complessi isolati di interesse storico-culturale e/o documentario.

Comprende gli immobili esterni al perimetro del Centro Storico soggetti a tutela, essi sono indicati nelle tavole di piano con apposita cerchiatura contrassegnata da lettera e numero (A3).

Queste sottozone, che si devono intendere costituite dagli edifici compresi nella cerchiatura e dalle loro più immediate pertinenze, così come definite catastalmente, si fanno coincidere con le zone di recupero ex L.457/78; in esse si applicano le disposizioni degli articoli richiamati al primo comma, ad eccezione:

- delle modalità d'intervento essendo in questo caso l'intervento diretto, senza l'obbligo del piano attuativo, in deroga alle disposizioni generali per le zone A;
- delle norme di tutela e delle categorie d'intervento, per le quali è prescritto che le opere e trasformazioni ammissibili siano esclusivamente quelle di Restauro e Risanamento Conservativo, contrassegnate con le lettere c.1., c.2. e c.3. (Cfr. 40 comma dell'art.13).
- Gli edifici di cui all'elenco lettera B "Monumenti Bizantini" di cui alla Legge Regionale n° 23/90, contrassegnati nelle tavole di piano con apposita simbologia, oltre ad essere sottoposti alle disposizioni di cui al comma precedente, sono sottoposti alle presenti prescrizioni:
- è fatto divieto di realizzare costruzioni di qualsiasi natura, ad eccezione delle sistemazioni e pavimentazioni dei tracciati viari già esistenti, per un'area di rispetto calcolata in 250 metri dal perimetro dell'edificio stesso;
- tale zona di rispetto può essere ridotta in 100 metri solo in presenza di piano attuativo e su preventivo parere della Soprintendenza B.A.A.S. della Calabria.

4) Zona A/4, perimetro del sito del vecchio abitato distrutto dal terremoto del 1783

Comprende l'area su cui sorgeva il vecchio abitato, soggetta a vincolo di inedificabilità e tutela.

Nella zona A4 sono comunque ammesse tutte le operazioni di ricerca archeologica, le opere consentite per le zone agricole protette di cui al successivo Art. 19, purché connesse alle sole attività agricole; è, invece, vietata la costruzione di strade e canalizzazioni non superficiali, nonché l'esecuzione di opere di scavo e perforazione di qualunque genere, che non facciano parte delle operazioni di ricerca archeologica.

Per gli edifici ed i ruderi esistenti, ricadenti in questa zona, e contrassegnati con la lettera A/3 si applicano le disposizioni di cui al precedente punto 3), 1 e 2 capoverso a cui si rimanda per la specificazione della norma.

ZONA B

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A. La destinazione d'uso prevista è quella residenziale; sono consentite, limitatamente al 20% delle volumetrie di ogni singolo edificio, le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi ed attrezzatura commerciali;
- artigianato di servizio alla persona;
- uffici, studi professionali e servizi.

In questa zona il P.R.G. si attua per intervento diretto attraverso il rilascio delle singole concessioni edilizie ad eccezione di specifiche prescrizioni di zona.

E' consentita la demolizione e ricostruzione di singoli edifici nel rispetto: della volumetria preesistente o di quella derivante dall'applicazione degli indici di piano, dei vincoli di distacco e di destinazione d'uso e delle altre norme d'attuazione del P.R.G.

Il PRG prevede le seguenti sottozone, nelle quali è consentita l'edificazione in conformità ai parametri urbanistici fissati:

- 1) - zona B1, Centro urbano di Borgia Residenziale totalmente edificata
- 2) - zona B2, Centro urbano di Borgia Residenziale parzialmente edificata
- 3) - zona B3, località Roccelletta Residenziale parzialmente edificata

- 4) - zona B4, località Varrea Residenziale parzialmente edificata
- 5) - zona B5, località Vallo Residenziale parzialmente edificata
- 6) - zona B6, località Don Antonio Residenziale parzialmente edificata

ZONA C

- 1) - Zona C1, località Pozzo, PEEP esistente zona Ovest Residenziale di espansione
- 2) - zona C2, località Camarda, PEEP esistente zona Est Residenziale di espansione
- 3) - zona C3, località Pozzo Residenziale di espansione
- 4) - zona C4, località Camarda
- 5) - zona C5, località Case Niola. Residenziale di espansione
- 6) - zona C6, località Nord abitato. Residenziale di espansione
- 7) - zona C7, località Sud abitato. Residenziale di espansione
- 8) - zona C8, località Roccelletta. Residenziale di espansione
- 9) - Zona C9, località Roccelletta
- 10) - Zona C10, località Roccelletta
- 11) - zona C11, località Roccelletta Piccola
- 12) - zona CM/1, località SS.384, direttrice di sviluppo verso Girifalco.
- 13) - zona CT1, località Difesa, Lottizzazione Difesa.
- 14) - zona CT2, località Difesa, Lottizzazione Varrea, Residenziale stagionale
- 15) - zona CT3, località Laganusa Le Roccelle, Lottizzazione Gr. Mazza Residenziale stagionale
- 16) - Zona CT4, località Canonici, Lottizzazione ETA Residenziale stagionale
- 17) - Zona CT5, località Canonici sotto ferrovia Residenziale turistica.
- 18) - zona CT6, località Laganusa, insediamento abusivo Residenziale stagionale, provvisoria privata
- 19) zona CT7, località Laganusa, insediamento provvisorio su suolo di proprietà comunale. Residenziale stagionale provvisoria comunale

Sintesi Norme tecniche PRG vigente

	Zona A	Zona B1	Zona B2	Zona B3	Zona B4-B6	Zona B5	Zona C1 PEEP	Zona C2 PEEP	Zona C3	Zona C4	Zona C5	Zona C6	Zona C7	Zona C8	Zona C9	Zona C10	Zona C11	Zona CM	Zona CT5	Zona D1-D2	Zona DT1-2	Zona DT 3, 4, 5, 6, 7, 8	Zona DT4	Zona DT 6-7-8	Zona DST 1	Zona DST 1-4	Zona E1	Zona E2		
D Fondiaria	esistente																													
Altezza	7,50 m	10,50 m	10,50 m	7,50 m	7,50 m	7,50 m			7,50 m	7,50 m	7,50 m	7,50 m	7,50 m	7,50 m	10,50 m	7,50 m	7,50 m	7,50 m	7,50 m	7,50 m	8,50 m	3,50 m	10,5-10,5-7,5-7,5-10,5m	10,50m	7,50 - 10,50m	7,50-10,50m	6,00m			
Dist Confini	0																										3,0-7,5m	3,0-6-7,5m		
Dist Strada Rapp. Copertura																														
Piani fuori terra		3	3	2	2	2			2	2	2	2	2	2	2	3	2	2	2	2	1-2	1	3-3-2-2-2-3	3	3	3	1-2	1-2	1-2	
parcheggi																														
Sup Territ.																														
Ind Fabbr terr							0,94 mc/mq	1,18 mc/mq	0,67 mc/mq	0,67 mc/mq	0,44 mc/mq	0,44 mc/mq	0,44 mc/mq	0,43 mc/mq	0,43 mc/mq	1,00 mc/mq	0,50 mc/mq	0,44 mc/mq	0,50 mc/mq	1,30 mc/mq			0,28-0,4-0,2-0,36-0,36-0,18 mc/mq	0,40 mc/mq	0,36 - 0,18 mc/mq	0,36 - 0,18 mc/mq	0,6 - 0,03 mc/mq			
Vol realiz							32381 mc	55258 mc	7236 mc	10050 mc	10000 mc	44000 mc	45750 mc	36034 mc	209000 mc	75500 mc	39750 mc	12276 0 mc	7500 mc	7500 mc	15000 mc			10000-27000-10000-23000-52000-84500 mc	10000 mc	23000,5 2000, 84500 mc	23000,5 2000, 84500 mc	14700 mc	67.500 mc	67.500 mc
Standards														80 mq/100 mq Su	80 mq/100 mq Su		0,80 dl Su													
Sup standards						24mq/a b			18 mq/ab	18 mq/ab	18 mq/ab	18 mq/ab	18 mq/ab	24 mq/ab	24 mq/100 ab	24 mq/100 ab	24 mq/ab	18 mq/ab	24 mq/ab	10% dl St	10% dl St	10% dl St	10% dl St	10% dl St	10% dl St	10% dl St	10% dl St	10% dl St		

sup utile																										60-60-90-80-50 mq/Ha	50 mq/Ha	
Ind Fondiario		3.00 mc/mq	1.22 mc/mq	0.80 mc/mq	0.50 mc/mq	0.30 mc/mq			0.80 mc/mq	0.80 mc/mq	0.50 mc/mq	0.50 mc/mq	0.50 mc/mq	0.50 mc/mq	0.50 mc/mq	1.45 mc/mq	0.59 mc/mq	0.50 mc/mq		2.00 mc/mq							0.01-0.015-0.02-0.001-0.03 mc/mq	0.03 mc/mq - 60-60-90-80-50 mq/Ha
Rapp copertura																				0.33 mq/mq						DST 4-0.1		
Sup minima						10000 mq			Int. Zona	Int. Zona	10000 mq	15000 mq	15000 mq	Sing comp	10000 mq	10000 mq	10000 mq	10000 mq	Intera Zona	Intera Zona		Int. Comp.(DST3)Int. Zona (altre)	Intera zona	Intera zona	Intera zona	Intera zona	6-3-2-40-1 Ha	3 Ha

Analisi dell'attività edilizia di trasformazione del territorio

ATTIVITA' SVOLTA DALL'UFFICIO TECNICO - SETTORE URBANISTICA									
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
PRATICHE EDILIZIE IN ARRIVO	61	90	84	50	63	66	93	53	42
CONCESSIONI RILASCIATE	42	66	58	39	43	44	43	42	35
CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA	122	116	82	107	112	106	128	112	95
DEPOSITI FRAZIONAMENTI E MAPPALI	32	30	35	44	28	37	51	50	46
DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA'	86	155	150	80	94	80	86	65	87

Criticità del PRG vigente²

Il territorio del Comune di Borgia vista la sua estensione, la sua posizione geografica, i suoi pregi ambientali, paesaggistici e monumentali racchiude elevate potenzialità economiche e produttive. Inoltre, data la sua posizione estremamente favorevole potrebbe divenire una rampa di lancio per l'economia dei Comuni limitrofi della zona dell'entroterra premontano. Tali peculiarità e potenzialità risultano ad oggi isterilite a causa di una serie di criticità urbanistiche, gestionali, storiche e relazionali mai affrontate e risolte:

- Insufficienza di attrezzature ed impianti a vocazione turistica;
- Il distacco tra i centri urbani del territorio e la viabilità (centro storico, Roccelletta, Località Vallo);
- Insufficienza di spazi ed attrezzature comuni nelle frazioni di Vallo e Roccelletta disgregazione del nucleo urbano della Roccelletta;
- Il commercio e la totale assenza di una zona industriale;
- Problematiche urbanistiche;

questi sono i punti essenziali sulla base dei quali verrà svolta l'analisi delle criticità a seguito dell'elencazione delle peculiarità del territorio comunale.

CENNI STORICI

Il nucleo originario di Borgia sarebbe da collocare nell'attuale zona marina località Roccelletta e sarebbe da collegare alla presenza nel sito della colonia greca Skilleion e della successiva romana Scolacium. Si ipotizza che le origini di Borgia siano da collocare in un tempo antecedente alle suddette colonie nella precollina a circa 5 Km dalla costa, a questo villaggio indigeno i Greci diedero il nome di Pallagorio. Ciò che è certo è che Borgia sorse per concessione di Giovan Battista Borgia, Principe di Squillace, nel 1547. Il nucleo iniziale fu abbandonato e il nuovo centro abitato fu realizzato nella attuale località Dirupi. Nel 1755, Borgia fu staccata da Squillace e ceduta alla famiglia De Gregorio. L'antico impianto di Borgia venne raso al suolo durante il terremoto del 1783, di quell'abitato sono giunti a noi i

² Dalla relazione del Tecnico Comunale geom. Ubaldo Bertucci, vedi allegato a parte;

ruderi di due fabbricati tra cui la chiesa di San Leonardo. Nel 1784 Borgia fu indicato come paese interamente distrutto da riedificarsi in sito diverso. Da questa ricostruzione sorse l'attuale nucleo urbano del Comune di Borgia.

I CENTRI ABITATI

La comunità di Borgia a meno di ridotti numeri risulta insediata in tre aree urbane ben distinte, il capoluogo la Roccelletta e la località Vallo. Il tre nuclei risultano geograficamente molto distanti tra di essi e con caratteristiche paesaggistiche eterogenee. Il nucleo più popolato risulta essere il capoluogo seguono Roccelletta e la località Vallo.

Il centro urbano del capoluogo del Comune di Borgia è situato in collina a circa 330 m.s.l.m. e distante circa 8 Km in linea d'aria dalla costa, la prima cittadella collinare che si incontra nel passaggio dal mare alla montagna quindi tappa obbligatoria per chi è diretto nell'entroterra premontano lungo la s.p. 172. Immerso in un paesaggio misto di panorami rurali e silvestri, adagiato su una collina e circondato da pregevoli costoni di roccia arenaria affiorante, ricco di storia, di monumenti, di cultura e di arte, racchiude in se notevoli potenzialità, economiche e sociali. Con tessuto ordinato e pressoché regolare di impianto urbanistico illuminista, Borgia va annoverata tra le più belle oltre che significative cittadelle dell'intero hinterland. In tutto e per tutto meritevole quindi del ruolo di capoluogo e di porta d'ingresso per i comuni del comprensorio premontano.

La Roccelletta; sito di notevoli dimensioni, pianeggiante, bagnata dal mare con una posizione geografica di estrema importanza riconosciuta tale già in epoche Greca e Romana. Millenni di arte e di storia alle spalle, testimone diretto di tutto ciò è il Parco Archeologico di Scolacium, con i suoi 35 ettari il sito archeologico più grande della nostra Regione.

Attraversata dalla S.S. 106 e dalla ferrovia, punto di partenza della S.P. 172, meta di balneazione per numerose famiglie del comprensorio, in continua espansione ed oggetto di forti interessi immobiliari anche degli abitanti della vicina città di Catanzaro, riconferma dopo millenni la sua importanza con le sue enormi potenzialità di sviluppo turistico e commerciale.

La Roccelletta diventa senza ombra di dubbio il punto cardine per il rilancio dello sviluppo socio-economico di tutto il territorio comunale.

La località Vallo è situata nella parte sud-ovest del perimetro territoriale ai confini con il territorio comunale di Squillace. Un'unica via accoglie le abitazioni dell'esigua popolazione residente. L'area è direttamente connessa alla strada statale 106 alla quale risulta molto vicina, quindi di facile accesso e anch'essa con una posizione geografica favorevole. La sua peculiarità è sicuramente il paesaggio agrario fatto di uliveti, vigneti e frutteti, circondata da basse colline.

LA DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE

Borgia è dotato di una serie di strutture di proprietà comunale e non alcune delle quali utilizzate da associazioni sportive e culturali altre inutilizzate.

In sintesi, insistono su tutto il territorio comunale le seguenti strutture e servizi:

SCUOLE: scuola materna (Borgia e Roccelletta); scuola elementare (Borgia e Roccelletta); scuola media (Borgia e Roccelletta); Facoltà di Farmacia (Roccelletta) - Polo didattico Università Magna Graecia di Catanzaro

SANITA': Guardia Medica; 2 Farmacie e dispensario;

CASERME: stazione caserma carabinieri;

CENTRI CULTURALI: Sede Pro Loco e numerose associazioni culturali;

CHIESE: Duomo; Chiesa dell'Immacolata; Chiesa del SS. Rosario; Chiesa di San Leonardo; Chiesa S. Maria della Roccella (Roccelletta - Monumento Bizantino); Complesso parrocchiale S.Maria della Roccella;

STRUTTURE SPORTIVE: Palestra scuola media, Palestra complesso scuola elementare-materna, campo calcio, 2 campi di calcio, campo bocciolo coperto, campo da tennis, Palazzetto dello sport

PIAZZE E VERDE PUBBLICO: Piazza Ortona, Villa Pertini, Villa Pitaro, Piazza Federico II e Piazza Nassirya (Roccelletta)

ALTRE STRUTTURE: Biblioteca Comunale (Palazzo Mazza-Calogero), Palazzo Mazza (Museo), Ex cantina sociale (Roccelletta), Pretura (Ufficio del giudice di pace), Palazzo del Fascio (Ex Pretura), Cinema

LA VIABILITA'

Il territorio comunale è attraversato da tre importanti vie di comunicazione che congiungono Borgia ai comuni limitrofi. La strada statale 106 Jonica nella zona marina che separa la zona costiera dal centro abitato di Roccelletta e corre parallelamente alla linea di costa affianco alla ferrovia con stazione a CZ Lido, la strada provinciale 172 che all'altezza di Roccelletta parte intersecando la S.S. 106 e corre longitudinalmente lungo tutto il territorio fino ad attraversare il centro storico di Borgia per poi raggiungere il Comune di Girifalco. La strada provinciale che mette in

comunicazione Borgia con il Comune di Squillace s.p. 162/2. Il Comune inoltre sarà attraversato da una nuova importante arteria a scorrimento veloce, la costruenda S.S. 106 che lo percorrerà a circa 4 Km dalla costa in direzione Nord-Sud e che intersecherà la S.P. 172 per Borgia a circa 2 Km dal centro abitato di Roccelletta.

ATTIVITA' EDILIZIA NEL COMUNE DI BORGIA

Testimonianza indiscutibile della fervente attività edilizia che si riscontra in tutto il territorio comunale sono i numeri relativi alla pratiche edilizie istruite dall'ufficio tecnico comunale nell'ultimo decennio (vedi tabella).

ATTIVITA' SVOLTA DALL'UFFICIO TECNICO - SETTORE URBANISTICA									
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
PRATICHE EDILIZIE IN ARRIVO	61	90	84	50	63	66	93	53	42
CONCESSIONI RILASCIATE	42	66	58	39	43	44	43	42	35
CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA	122	116	82	107	112	106	128	112	95
DEPOSITI FRAZIONAMENTI E MAPPALI	32	30	35	44	28	37	51	50	46
DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA'	86	155	150	80	94	80	86	65	87

La richiesta immobiliare per la realizzazione di nuove abitazioni è elevata in tutto il territorio comunale e soprattutto nella Roccelletta, lo dimostra la sua espansione negli ultimi anni con le diverse lottizzazioni già realizzate e con quelle in fase di realizzazione. Il mercato immobiliare è oggetto di interessi anche degli abitanti del comprensorio e soprattutto di Catanzaro, numerose sono le famiglie che decidono di realizzare la propria residenza stabile in questo comune.

L'ECONOMIA

L'intero territorio comunale è privo di forti realtà economiche ed imprenditoriali, la sua economia è basata su piccole e medie attività produttive, commerciali e imprenditoriali. E comunque l'intera economia risulta per la maggior parte serrata entro i limiti del territorio comunale. Risorsa importante appare l'agricoltura basata sulle coltivazioni di frutteti, sulla produzione di olio d'oliva e di vino, che nella quasi totalità dei casi risultano a conduzione familiare. L'attività zootecnica è abbastanza diffusa soprattutto per quanto riguarda l'allevamento dei suini, di ovini e bovini per la produzione di latticini e caseari. Anche in questo caso però le attività risultano di modeste dimensioni e il loro circolo economico è legato al consumo locale quindi racchiuso nel contesto comunale. Si denota inoltre l'esistenza di una tenue economia derivante dal turismo ma comunque non commisurata alle potenzialità del territorio.

LA VALLATA DEL FIUME CORACE

Sul lato nord del territorio comunale ai confini con il Comune di Catanzaro, dal quale lo separa, scorre il Fiume Corace. Nella sua vallata, a partire dall'intersezione con la Strada Dei Due Mari il Comune di Catanzaro ha destinato la sede di diverse ed importanti strutture amministrative, universitarie e mediche nonché rilevanti infrastrutture viarie. La cittadella universitaria, il policlinico universitario, la futura Cittadella Regionale e il nuovo ospedale Regionale, tutte strutture di estrema rilevanza a livello Regionale, la stazione ferroviaria e il nuovo tracciato della S.S. 106 Jonica. La vallata del Corace nel territorio comunale di Catanzaro sarà a breve saturata di servizi ed infrastrutture lasciando al Comune di Borgia un vasta area di territorio da integrare e uniformare a quanto già realizzato nel Comune Capoluogo di Regione. Quindi una porzione di territorio fortemente interessato da un futuro sviluppo economico, sociale, residenziale ed imprenditoriale. Oltre agli innumerevoli pregi ambientali, storici, artistici e culturali il Comune di Borgia potrà puntare su nuove linee di sviluppo economico derivanti appunto dall'incremento di attività e di servizi lungo la vallata del Fiume Corace.

GLI INSEDIAMENTI TURISTICI

La naturale propensione turistica del territorio di Borgia è dimostrata dai diversi insediamenti presenti nel comune, in particolar modo nella zona di Roccelletta. Qui in effetti sorgono diverse strutture a carattere residenziale stagionale quali: il villaggio "le Roccelle", i camping "Calabrisella" e "Cammello Grigio", il residence "Gavius", il residence "Baia dei Canonici" e un parco di divertimenti in località Vallo. Oltre a diverse strutture agrituristiche quali: "l'Ovile" in

località Giordano, "Borgo Piazza" in località Santo Regno, "il Pero Selvatico" in località Donnici e "Il Feudo degli Ulivi" poco distante dal centro abitato del Comune di Borgia.

I MONUMENTI

Il territorio comunale offre una miriade di attrattive derivanti dalla presenza di numerosi monumenti, reperti e costruzioni di notevole pregio architettonico e artistico. Nel perimetro del centro storico sono presenti numerose strutture come Villa Massara (ex Salesiani), Palazzo Maiorana, Palazzo Calogero, Palazzo Procopio, Palazzo Sgromo, Palazzi Massara, Palazzo Francica, Palazzo Mazza, e le Chiese, il Duono, La Chiesa di San Leonardo, la Chiesa del Rosario e la Chiesa dell'Immacolata oltre ai ruderi della Chiesa di San Leonardo che si trova nell'antico impianto di Borgia. Oltre alle tre piazze Ortana, Villa Pertini e Villa Pitaro. Nella Roccelletta, oltre la Chiesa e il Parco Archeologico la Chiesa Bizantina di Santa Maria della Roccella, Le Terme C.D. del Vescovo (I-II sec. d.C.), individuato nei dintorni della chiesa di Santa Maria della Roccella. Numerosi infine i mulini, le icone, i casali, le fontane sparsi in tutto il territorio ricordando inoltre, a pochi chilometri dal centro abitato, il convento di S.Fantino dei monaci Basiliiani fondato intorno al X-XI sec.

IL PARCO ARCHEOLOGICO DI SCOLACIUM

Un ruolo importante per lo sviluppo turistico del Comune di Borgia è rivestito dal Parco Archeologico di Scolacium con i suoi numerosi reperti archeologici e le sue imponenti vestigia e l'annesso museo. L'ingresso al Parco si trova lungo la S.P. 172 all'intersezione con la S.S. 106 Jonica, posizione tra l'altro estremamente favorevole all'accoglimento del flusso turistico. Il Parco è stato ufficialmente istituito nel 1982 a conclusione dell'esproprio da parte del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali alla famiglia Mazza, proprietaria del fondo. All'interno del Parco sono presenti i resti della città Greca di Scylletion e della Romana Scolacium. La storia del sito e la realizzazione di importanti opere artistiche e architettoniche prosegue fino alla prima metà del XII secolo quando per volontà del potere normanno sorge il grandioso edificio oggi noto come S.Maria della Roccella che rimarrà incompiuta.

I PREGI AMBIENTALI

Le qualità ambientali presenti nel territorio sono indiscutibili e di notevole importanza, lo dimostra la presenza all'interno del territorio comunale di un sito naturalistico di importanza comunitaria, l'Oasi di Scolacium (SIC IT9330098). Il sito si trova nella zona marina a cavallo tra i comuni di Borgia e Squillace e di estende per 74 ha. La sua proposizione come Sito di Interesse Comunitario è dovuta alla presenza degli habitat e delle specie di interesse comunitario elencati nella tabella seguente. Si trova all'interno della Regione Bio-Geografica Mediterranea alle coordinate geografiche 16 35'8" Est e 38 47'20" Nord, ad una altezza compresa tra il livello del mare ed i 7 m s.l.m.

CODICE HABITAT	NOME ABITAT	COPERTURA NEL SITO %	RAPPRESENTATIVITA'	SUPERFICIE RELATIVA	GRADO CONSERVAZIONE	DI	VALUTAZIONE GLOBALE
2120	Dune mobili del cordone litorale con presenza di <i>Ammophila arenaria</i> ("dubne bianche")	10	B	C	B		B
2240	Dune con prati dei <i>Brachypodietalia</i> e vegetazione annua	10	B	C	B		B
2210	Dune fisse del litorale del <i>Crucianellion maritimae</i>	10	B	C	B		B

Tabella 1: Habitat di interesse comunitario segnalati nella Scheda Natura 2000 del SIC "IT9330098 Oasi di Scolacium"

LEGENDA:

RAPPRESENTATIVITÀ = grado di rappresentatività del tipo di habitat naturale sul sito. Per la codifica della rappresentatività è stato adottato il criterio proposto nel Formulario Natura 2000:

A: rappresentatività eccellente

PIANO DI GESTIONE DEI SITI NATURA 2000 – QUADRO CONOSCITIVO PARTE II RE_05/830/P 112

B: buona rappresentatività

C: rappresentatività significativa

SUPERFICIE RELATIVA = superficie del sito coperta dal tipo di habitat naturale rispetto alla superficie totale coperta da questo tipo di habitat naturale sul territorio nazionale. Per la codifica della rappresentatività è stato adottato il criterio proposto nel Formulario Natura 2000:

A: $100 \geq p > 15\%$

B: $15 \geq p > 2\%$

C: $2 \geq p > 0\%$

STATO DI CONSERVAZIONE = Grado di conservazione della struttura e delle funzioni del tipo di habitat naturale in questione e possibilità di ripristino.

A: conservazione eccellente

B: buona conservazione

C: conservazione media o ridotta

VALUTAZIONE GLOBALE = Valutazione globale del valore del sito per la conservazione del tipo di habitat naturale in questione.

A: valore eccellente

B: valore buono

C: valore significativo

Nel sito non sono presenti specie vegetali elencate nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE.

Oltre agli habitat ed alle specie elencati nelle Direttive "Habitat" ed "Uccelli", si segnala nel SIC, tra le specie di interesse conservazionistico, *Ephedra distachya*, specie inserita nel Libro Rosso delle Piante d'Italia. Altre specie segnalate sono *Centaurea deusta*, endemismo dell'Italia meridionale, ed *Hypecoum imberbe*, la cui presenza nel sito è però da confermare.

NOME SPECIE	POPOLAZION		MOTIVAZION	
	E		E	
<i>Ephedra distachya</i>	C		A	
<i>Centaurea deusta</i>	V		D	
<i>Hypecoum imberbe</i>	V		D	

Tra le caratteristiche generali del sito la Scheda Natura 2000 riporta la seguente tabella relativa alla copertura percentuale degli habitat presenti:

HABITAT	% COPERTURA ALL'INTERNO DEL SIC
Macchia e gariga	5
Dune costiere	65
Steppe e prati xerici	20
Altro (compresi città, villaggi, strade, piazzee ecc.)	10

La qualità ed importanza del sito secondo la Scheda Natura 2000 è dovuta alla presenza di un lungo tratto di costa a vegetazione psammofila molto ben conservato. Sempre secondo la Scheda Natura 2000, la vulnerabilità del SIC è alta a causa della pressione antropica a scopi turistici. Per quanto non espressamente riportato si rimanda al "PIANO DI GESTIONE DEI SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA (SIC) DELLA RETE "NATURA 2000" NELLA PROVINCIA DI CATANZARO.

Oltre alle qualità naturalistiche del litorale e delle pinete a monte di esso si sottolinea la presenza di copiosi ettari di superfici boscate, di pascoli, di uliveti che ritroviamo nell'entroterra e che danno un'impronta agreste e rurale a gran parte del paesaggio. Si ricorda infine che il Comune di Borgia possiede circa 300 ha di bosco anche nel Comune di Girfalco (Monte Covello).

ANALISI DELLE CRITICITA'

Elencate le peculiarità, le potenzialità e i pregi del territorio comunale si passerà all'analisi dei punti cardine che rappresentano un ostacolo al rilancio dello sviluppo socio-economico del Comune di Borgia. Quanto di seguito riportato scaturisce da un'attenta analisi tecnica e dalla presa in atto delle problematiche emerse ed evidenziate dai soggetti che hanno preso parte ai meeting riguardanti la discussione sulle proposte collaborative ai fini della redazione del nuovo Piano Strutturale Associato.

INSUFFICIENZA DI ATTREZZATURE ED IMPIANTI A SUPPORTO DELL'ATTIVITA' TURISTICA

Nonostante le enormi potenzialità del territorio comunale e i diversi agriturismi e residence presenti nel territorio si riscontra una mediocre presenza turistica estiva e quasi nulla nel periodo invernale. Di conseguenza una blanda economia derivante da tale attività. Questo è dovuto alla carenza di attrezzature accessorie agli impianti già esistenti quali comodi accessi alle spiagge, stabilimenti balneari e servizi alla balneazione, parcheggi, chioschi e quant'altro di supporto alle numerose famiglie che già frequentano le nostre spiagge. Si denota la mancanza di un lungomare o di percorsi e servizi all'interno delle vaste pinete. La mancanza di strutture ricettive ad alto potenziale come Hotel ed Alberghi, necessarie per l'incremento del potere di accoglimento.

I numerosi monumenti disseminati in tutto il territorio risultano ad oggi quasi completamente deprezzati o poco valorizzati. Ma oltre ad una mancata strategia di valorizzazione si riscontra comunque l'assenza di strutture ed impianti a carattere ricettivo non solo per la zona marina ma soprattutto per il centro storico. Aggiungendo a tutto ciò l'inadeguatezza delle infrastrutture viarie di ormai obsoleta concezione che collegano i tre nuclei urbani, appare evidente il limite ostativo materialmente presente per il rilancio delle attività turistiche sia estive che invernali.

In ultima analisi si denota una oggettiva ed evidente carenza nella precedente pianificazione urbanistica che risulta poco sensibile alla valorizzazione turistica dei luoghi.

IL DISTACCO TRA I CENTRI URBANI E LA VIABILITA' (Centro storico, Roccelletta, Località Vallo)

I tre centri abitati nonostante le rispettive favorevoli posizioni geografiche nel contesto territoriale comprensoriale risultano tra di loro eccessivamente distanti. Questo distacco fisico è la principale causa della disgregazione delle tre collettività insistenti sul territorio. Questa condizione inoltre si ripercuote anche sulle abitudini, sulle tradizioni e modi di vita degli abitanti. Il centro storico trovandosi nell'entroterra collinare rimane legato alle proprie tradizioni, alla propria economia e distaccato da quelle che sono le attività economiche e culturali della Roccelletta. Gli abitanti di Roccelletta e di Vallo rimangono legati alle più vicine località marittime cioè Catanzaro Lido e Squillace. Ad aggravare queste condizioni inoltre il sistema viario di interconnessione sia nello status che nella concezione, soprattutto dopo l'ultimo inverno che ha creato notevoli disagi ai numerosi pendolari che percorrono quotidianamente le viabilità provinciali esistenti. Tali strade risultano infatti spesso in condizioni pessime di percorribilità sia per la pessima condizione dei manti bituminosi che per i diversi smottamenti sparsi lungo i vari tratti. Questo degrado è persistente durante tutto l'arco dell'anno solare. Le suddette strade risultano inoltre di concezione ormai obsoleta, numerose le curve e i tornanti adagiati lungo i fianchi delle colline e pendenze a volte eccessive. Se a tutto ciò si unisce il fatto che tali strade sono percorse anche dagli abitanti pendolari dei numerosi centri limitrofi si giunge alla conclusione che il sistema viario è inadeguato ed insufficiente a servire il carico di traffico spesso anche in condizioni ordinarie. Tutto ciò unito alla eccessiva distanza fisica tra i tre centri urbani del territorio comunale contribuisce alla disgregazione delle collettività territoriali.

INSUFFICIENZA DI SPAZI, ATTREZZATURE COMUNI ED INFRASTRUTTURE NELLE FRAZIONI DI VALLO E ROCCELLETTA, DISGREGAZIONE DEL NUCLEO URBANO DELLA ROCCELLETTA

La Roccelletta, nonostante la sua estensione e il considerevole numero di abitanti residenti non ha ancora ad oggi acquisito le caratteristiche tipiche di un vero e proprio centro abitato, tale affermazione è equivalente per la località Vallo. La motivazione di tale realtà è sicuramente da ricercarsi nella sua struttura urbana e nelle dotazioni infrastrutturali. Abitazioni molto distanti tra di loro, realtà agricole miste a consistenze residenziali, edifici di esigua volumetria inseriti in vasti contesti areali non edificati, insufficienza di spazi pubblici e di attrezzature, punti di ritrovo ed aggregazione. I residenti infatti tendono a ricercare svaghi ed attrattive nelle località limitrofe. Un considerevole numero di famiglie ha trovato residenza in questa località lasciando i centri abitati più popolosi come Catanzaro. Questo processo è stata la principale causa dell'incremento del mercato immobiliare negli ultimi anni. La Roccelletta risulta quindi una località apprezzata e ambita che necessita però di interventi di recupero urbano e di potenziamento delle infrastrutture e dei servizi pubblici. Tutto ciò al fine di migliorare le condizioni di vita e incrementare gli interscambi sociali, evitando che diventi un quartiere dormitorio per gli immigrati dei centri confinanti.

LE ATTIVITA' PRODUTTIVE E LA TOTALE ASSENZA DI UNA ZONA INDUSTRIALE

La causa primaria della sterilità economica del territorio comunale è da ricercarsi nella pianificazione territoriale del vigente strumento urbanistico, nel quale si riscontra una marcata insensibilità alle problematiche turistiche ed economiche. Ciò è dimostrato anche dal fatto che nell'intero territorio comunale risulta quasi totalmente assente una vera e propria zona industriale e le zone territoriali omogenee destinate alla realizzazione di strutture a supporto delle attività produttive sono esigue e non commisurate alle potenzialità di produttività. L'unica esigua area industriale mista artigianale si trova a Roccelletta, tale zona risulta mal disposta nel contesto urbanistico trovandosi nei pressi delle

abitazioni e a ridosso del Parco Archeologico. Si evidenzia la quasi totale assenza di importanti strutture destinate a cicli produttivi o trasformativi e allo stoccaggio di materiali e merci. L'economia inoltre nella quasi totalità dei casi è legata esclusivamente al mercato locale questo è da attribuire proprio alla mancanza di vere e proprie strutture industriali ad alto potenziale.

Quanto precedentemente esposto vale anche per le attività agronomiche e zootecniche presenti sul territorio. Si evince quindi la necessità di incrementare il potere produttivo offrendo ai soggetti economici gli strumenti (urbanistici) occorrenti alla realizzazione di strutture commisurate alle potenzialità economiche del territorio non solo comunale ma soprattutto comprensoriale.

PROBLEMATICHE URBANISTICHE

Dopo oltre 10 anni di applicazione, la pianificazione programmata dal vigente strumento urbanistico non ha avuto riscontro positivo sotto diversi punti di vista. Ciò si può notare dall'eccessivo dispendio di territorio riscontrato soprattutto nel quartiere Roccelletta e dall'esiguo numero di attività produttive avviate in quest'ultimo decennio. La principale causa del consumo di suolo pubblico è da ricercarsi negli indici di edificabilità che si sono dimostrati eccessivamente bassi. In definitiva, l'esiguo volume edificabile su vaste superfici territoriali ha avuto come conseguenza diretta la bassa densità costruttiva e abitativa. Oltre al dispendio di territorio si evidenzia una rilevante difficoltà nella realizzazione dei piani lottizzazione, conseguenza sempre dell'inadeguatezza degli indici volumetrici e dalle sproporzionate superfici minime di intervento. Infatti oltre alla difficoltà di raggiungere le superfici minime per l'attuazione dei piani di lottizzazione si evince comunque lo scarso interesse da parte delle realtà imprenditoriali a costruire. Tutto ciò perché gli investimenti non risultano appetibili dal punto di vista dei profitti, il prodotto "spese di costruzione x volumi edificabili equivale a profitti minimi". Visti i forti interessi immobiliari sul territorio si evince la necessità di una normativa edilizia più snella ed efficace. Appare evidente la necessità di strumenti attuativi generalizzati (a larga scala) per consentire una più agevole edificabilità dei suoli e poter ridare quindi organicità e compattezza al tessuto urbano disgregato della Roccelletta. Le numerose piccole lottizzazioni hanno generato una condizione di dispersione delle aree a standards, esigue e numerose superfici sparse per tutto il tessuto urbano senza una effettiva pubblica utilità. Si desume quindi la necessità in primis di progettare e destinare vaste aree a standards e quindi assegnare porzioni di territorio relativamente più ampio ai fini di una effettiva utilità per la collettività. Tutto ciò è semplicemente realizzabile utilizzando un potente strumento urbanistico che è la perequazione. Da tutto ciò appare ancora più palese la necessità di strumenti urbanistici attuativi ad ampia scala.

L'intera area urbanizzata di Roccelletta, inoltre, appare ben dotata di tutte quelle che sono le urbanizzazioni primarie a rete ma la considerevole crescita edilizia degli ultimi anni ha portato a rendere quasi insufficienti gli stessi, ne consegue quindi la necessità di adeguamento e potenziamento di tali i servizi a rete, acqua potabile, acque nere ed acque bianche.

Una forte tendenza all'incremento edificatorio e quindi un particolare interesse nei confronti della zona marina era già emerso in fase di redazione del vigente piano regolatore generale, ciò è dimostrato dalla presenza di un insediamento abusivo nella località Laganusa a carattere stagionale. Col passare degli anni gli interessi immobiliari sono tutt'altro che scemati, al contrario si denota una certa propensione alla realizzazione di residenze stabili e non più solo stagionali. Tale attitudine è dovuta in parte anche alla presenza della facoltà di farmacia, polo didattico dell'Università Magna Graecia di Catanzaro.

Tra breve tempo la variante al tracciato della strada statale 106 Jonica sarà ultimata, il territorio comunale sarà attraversato da questa importante arteria a circa 5km dalla costa e intersecherà l'esistente s.p. 172 a circa 2 km dal centro abitato di Roccelletta. Una problematica senza dubbio rilevante emerge dalla realizzazione di un'opera viaria di tale portata non solo per il quartiere Roccelletta ma anche per la località Vallo e il resto del territorio comunale. Senza ombra di dubbio ai fini della redazione di questo Piano Strutturale Associato diviene rilevante un'attenta progettazione urbanistica di tale area.

I Piani attuativi

Attualmente il Comune di Borgia attua il PRG vigente attraverso i seguenti piani attuativi di iniziativa pubblica

Piano di riqualificazione urbanistica del litorale (Adottato)
Piano Spiaggia (Adottato)
Piano di protezione Civile
PEEP (Loc. Pozzo e Camarda)
Piano regolatore cimiteriale

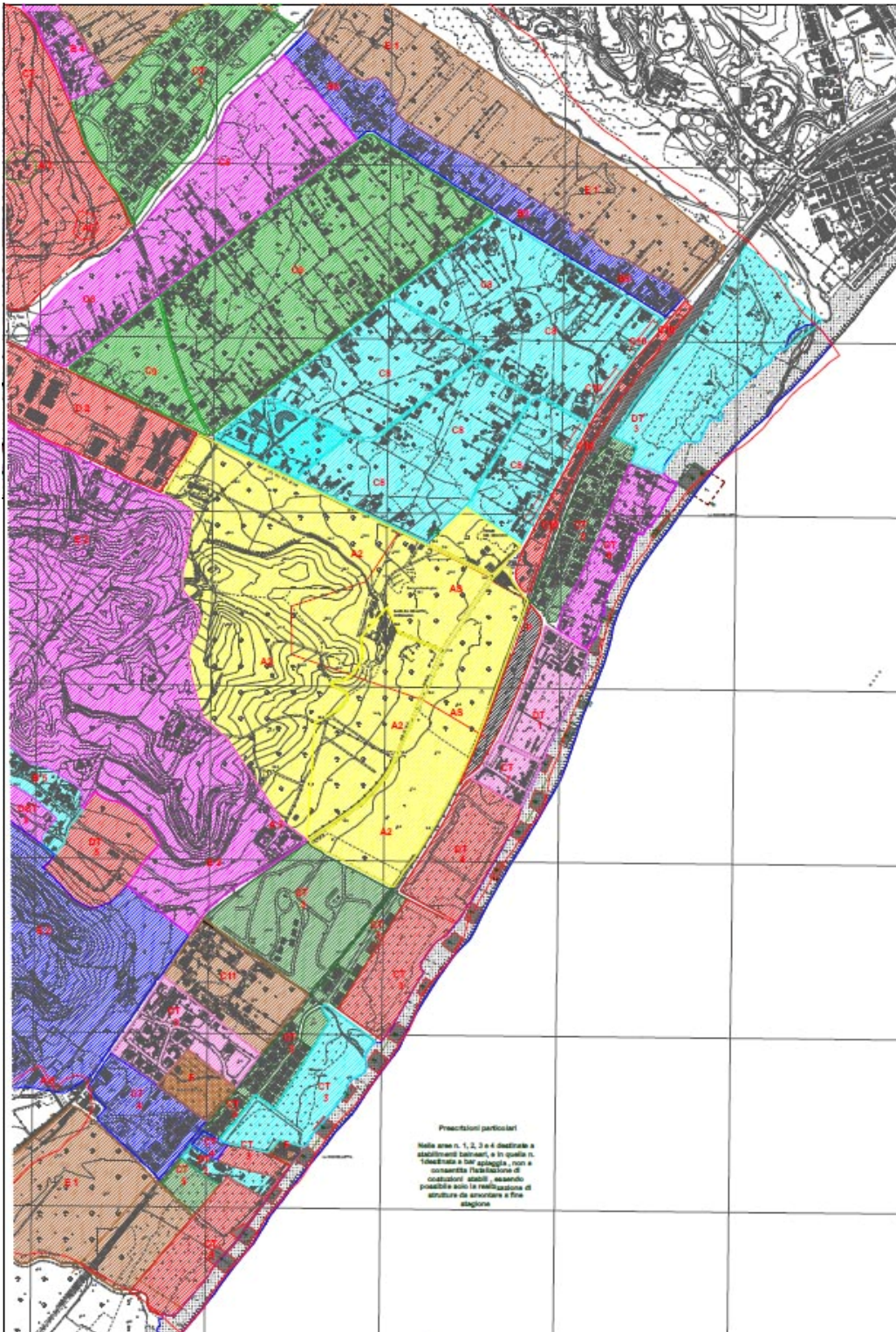
Piani di Lottizzazione

PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA	
1	P.L. Muzzane, località Muzzane
2	P.L. Alcaro Antonio, Via G.Levato
3	P.L. Pellegrina, Alcaro Mario ed altri località Pellegrina
4	P.L. Catarisano Maria ed altri, Via scylletion
5	P.L. Ferragina Antonio e Teresa, Via Martiri di Melissa
6	P.L. Varrea dei germani, Passafari, località Varrea
7	P.U. Donnici 1, SEAL MARINE, località Donnici
8	P.U. Donnici 2, ICOEM, Località Donnici
9	P.U. Synergy, Stanà Antonio, Località Donnici
10	P.L. Passafaro Giulia ed altri, Via Amendola
11	P.L. Cocuzzo, Iencarelli Alfonso ed altri, Località Cocuzzo
12	P.L. Pozzo FINL località Pozzo
13	P.L. Valeo Giuliano ed altri, Via Mazza
14	P.L. SA.FER, Sacco-Ferragina, Via Mazza
15	P.U. Gaia di Mazza Valentina, località Vallo - Via F.Gullo
16	P.L. Severini - Ponissi, Via F.Gullo, località Vallo
17	P.L. Canonici
18	P.L. G.Mazza, località Le Roccelle
19	P.L. Difesa (Susanna)

APPROVATI

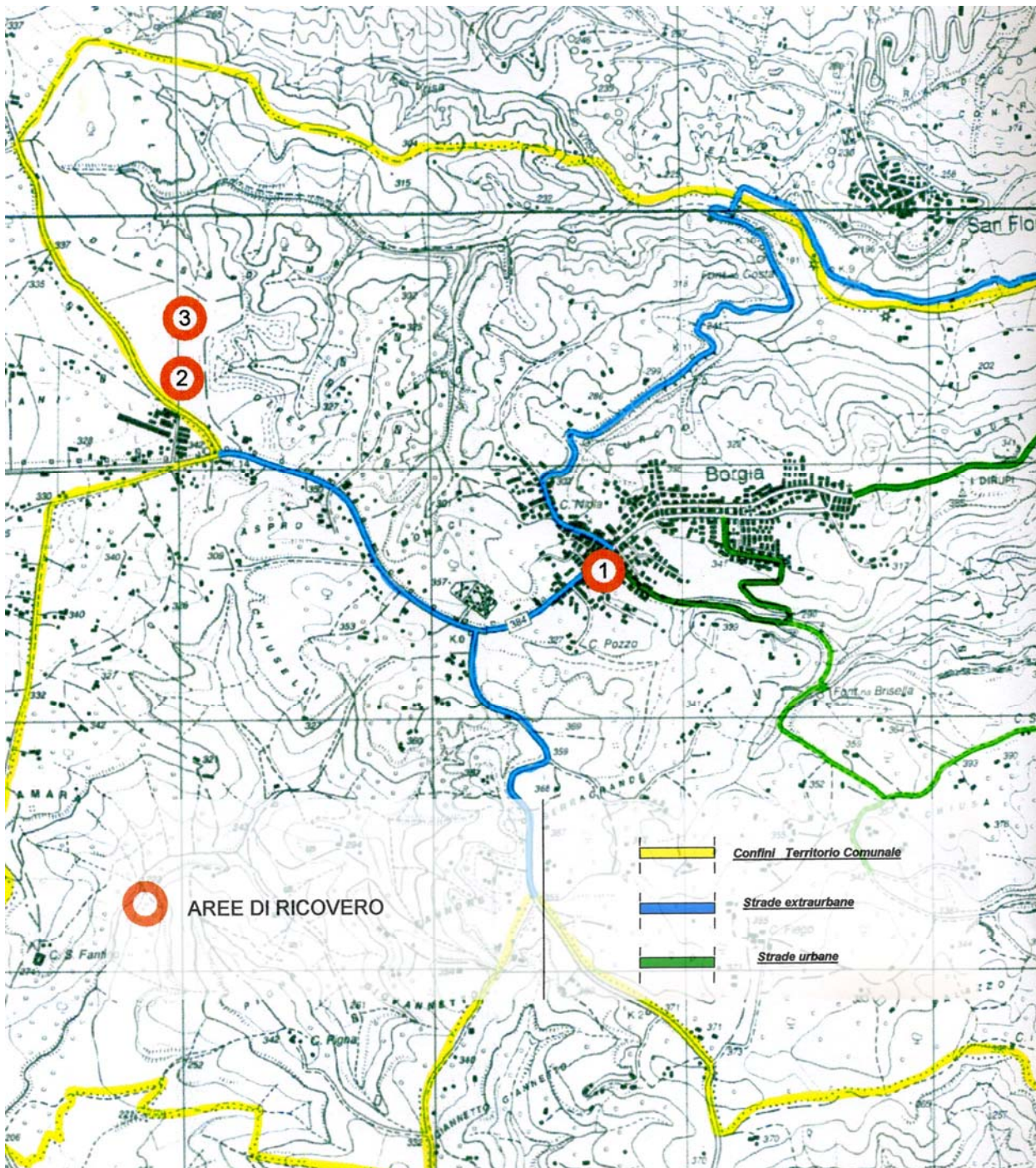
20	P.L. Chiarella Rosa, Via Scylletion	IN FASE DI ISTRUTTORIA O APPROVATI DA POCO TEMPO
21	P.L. Gulli Maria ed altri, Via Scylletion	
22	P.L. Dodaro Francesco e Concetta, Via Scylletion	
23	P.L. Procopio Anna ed altri, Via Scylletion Via Guarasci	
24	P.L. Muriniti - Eredi Citraro, Via Scylletion Via Guarasci	
25	P.L. Rijllo Caterina ed altri, Via Togliatti	
26	P.L. Ferragina Antonio e Teresa, Via Marra	
27	P.L. Pilò Antonio e Giovanni, località Jemma	
28	P.L. Sirianni Guido, località Pellegrina	
29	P.L. Sirianni Carlo, Alessandro e Raffaella, località Iemma	
30	P.L. Sgromo, località Cannello	
31	P.L. Aversa, Via Togliatti	
32	P.L. Garigliano - Lapiana, Roccelletta Piccola	

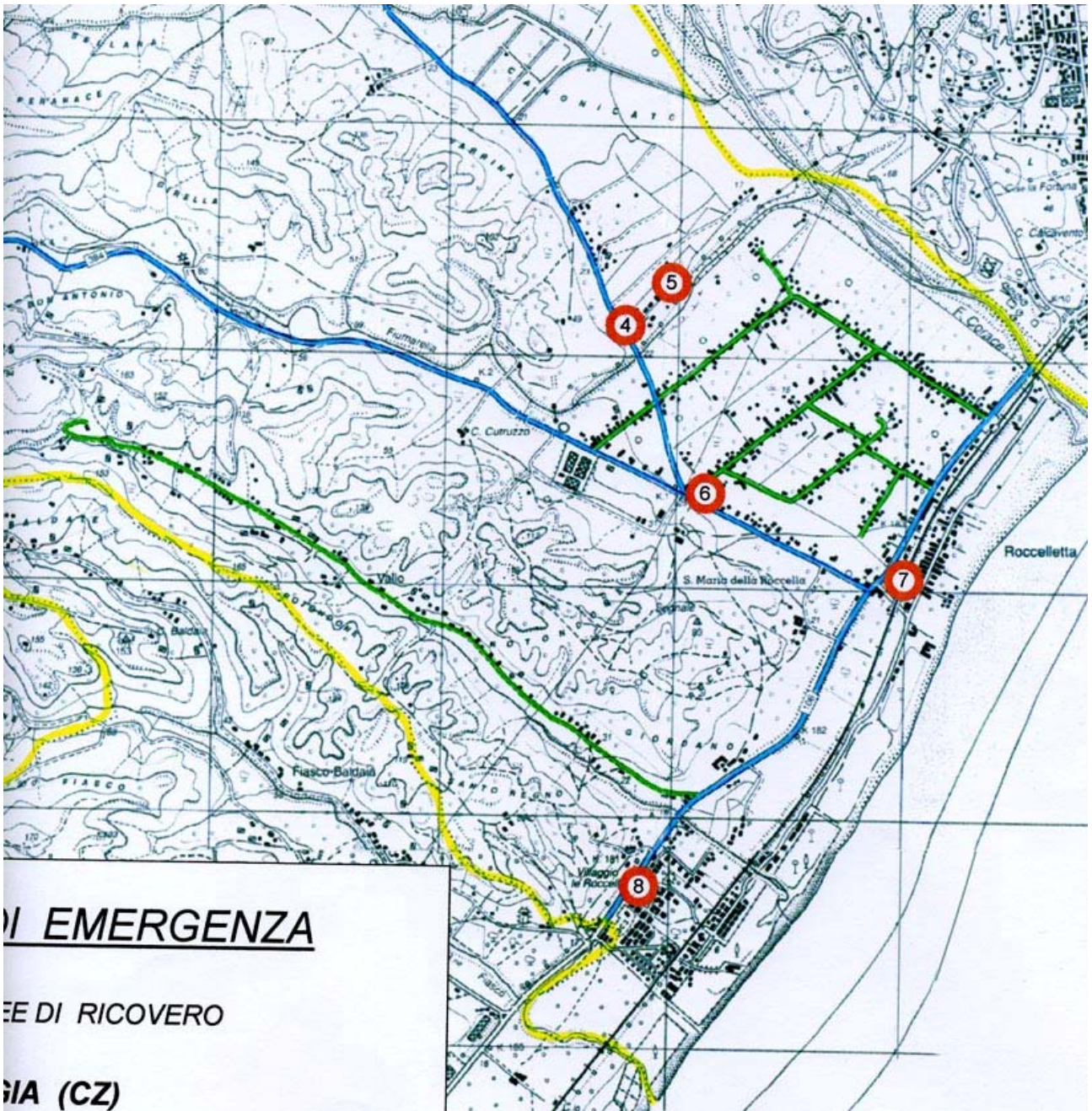
Il Piano Spiaggia



Piano di Protezione Civile

Il Comune è fornito di Piano di Protezione civile , in via di ammodernamento, che si riporta sinteticamente con le indicazioni delle aree previste.







Quadro II° - Ambientale

L'attuale Borgia³ sorse a seguito del terremoto del '700 e la sua pianta Borgia venne disegnata dall'architetto V. Ferraresi, realizzata su un territorio pianeggiante in una forma trapezoidale, con una lunghezza di 450 mt e largo da 150 mt a 260, lato più corto del poligono a Sud e lato più lungo a Nord.

Il Ferraresi seguì scrupolosamente le indicazioni del Vicario Generale, il suo progetto rispecchia le nuove idee illuministiche del periodo, senza però sfuggire alla suggestione dell'impianto urbanistico romano basato sugli assi ortogonali (Cardo e Decumano), codificato da Vitruvio nel De Architectura e alla concezione urbanistica greca introdotta nel V sec. a.C. da Ippodamo di Mileto.

La rete viaria a maglie regolari è stata determinante per la configurazione dell'abitato, formato da lotti a base rettangolare con i lati delimitanti la rete stradale.

Valori ambientali⁴

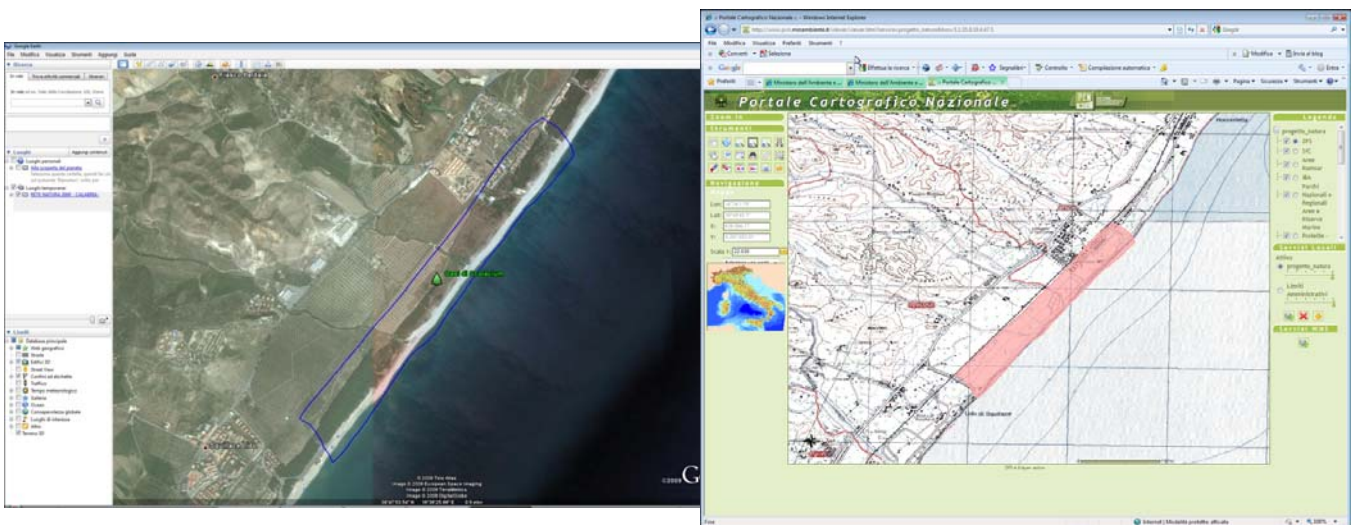
Le analisi effettuate hanno consentito di classificare il patrimonio edilizio esistente, con la rappresentazione e classificazione dello stato di fatto degli edifici presenti nei vari comparti, articolato in varie tavole, per ogni ambito, relative a:

- destinazioni d'uso
- condizioni dell'edificazione e caratteri architettonici – ambientali.

Le analisi sono inoltre corredate da apposita documentazione fotografica per una opportuna lettura e verifica delle tavole stesse. Dall'analisi dei nuclei antichi emerge che la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, fatto salvo la presenza ancora sostenuta di edifici rurali dismessi che possono essere riconvertiti in residenze, e un numero minore di accessori, rustici e box.

Il SIC Scolacium

In questa sede si accenna all'area SIC esistente e si rimanda alla Relazione Generale di Sintesi intercomunale per la trattazione completa.



³ vedi relazione allegata dot. Cinzia Mantello

⁴ Per un'analisi approfondita del SIC e dei valori archeologici si rinvia alla relazione di sintesi intercomunale

Il litorale sabbioso risulta caratterizzato da zone di vegetazione ben differenziate ecologicamente e costituite da specie psammofile che grazie a particolari adattamenti morfologici e fisiologici riescono a vivere in un ambiente piuttosto ostile alla vita vegetale. Infatti l'alta concentrazione di sali e l'incoerenza del substrato sabbioso, che risulta fortemente permeabile, sottopongono le piante ad un elevato stress idrico, selezionando solo quelle specie che hanno raggiunto alti livelli di specializzazione. Dalla linea della battigia procedendo verso l'interno, si ha una seriazione della vegetazione provocata non solo dal gradiente di salinità, ma dalle stesse comunità vegetali che favorendo l'accumulo di sabbia, contribuiscono alla formazione di un complesso sistema di cordoni dunali: si distinguono, infatti, le dune costiere o primarie, dune bianche o secondarie e dune grigie o stabilizzate. Ciascuna di esse costituisce un habitat con caratteristiche ambientali particolari e che ospita zoocenosi differenziate e anch'esse altamente specializzate.



Nome specie	Popolazione	Motivazione
<i>Ephedra distachya</i>	C	A
<i>Centaurea deusta</i>	C	D
<i>Hypocoum imberbe</i>	Non det.	

Copertura % habitat all'interno del SIC come segnalato nella relativa Scheda Natura 2000

Habitat	% coperta all'interno del SIC
Macchia e gariga	6
Dune costiere	25
Steppe e prati serici	3
Rimboschimenti	34
Uliveti	30
Altro (including Towns, Villages, Roads, Waste places, Mines, Industrial sites)	1

Il Litorale marino⁵

L'attualità dell'abito costiero, denota la storia di tale territorio; ovvero le pressioni insediative che si sono succedute sulla costa in esame, le quali sono state forti e tutte spinte verso l'occupazione del primo posto al solo più prossimo al mare; ciò ha generato le due facce della stessa medaglia.

Se da un lato tale "inseguimento" resta lapalissiano, dall'altro è divenuto un intralcio a perseguire il miglioramento e la qualità turistica.

Gli accessi al mare, avvengono tramite la strada costiera che distribuisce 6 accessi liberi di cui due pedonali e quattro carrabili.

Dagli studi effettuati si è compresa la necessità di un aumento di tale fenomeno e dall'altro una ratificazione certa delle regole di trasformazione del territorio.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il campo territoriale nel quale si inserisce la zona costiera in esame, si include tra due principali centri costieri Catanzaro Lido e Soverato.

Le due città incarnano i fulcri di attrazione maggiori del territorio, sia per la vicinanza dall'aeroporto di Lamezia Terme, sia per il confine alla zona marina del Capoluogo di regione.

L'assetto territoriale dell'area si può sintetizzare su di un modello "satellitare" dove i centri abitati (rientranti nel P.S.A. e non) orbitano tra l'ambito marino ed il capoluogo di regione.

Occorre sottolineare però che la costa, essendo decentrata è servita dalla ferrovia, ma da una linea ad unico binario, che fa acquisire alla percorrenza un'importanza secondaria, caratterizzandone l'area come minore.

STATO DI FATTO DEL BENE PAESAGGISTICO ANALIZZATO

Ad una prima analisi visiva l'arenile non appare particolarmente curato, fatte salve le saltuarie e stagionali pulizie e sistemazioni della spiaggia ad opera degli imprenditori nautici e dai proprietari di stabilimenti balneari.

L'arenile presenta nei punti in cui assume una larghezza ragguardevole delle formazioni di dune in parte ricoperte da vegetazione spontanea; dette dune spesso si localizzano all'interno di proprietà private, vedasi a tal proposito il "Cammello Grigio" e la "Facoltà di Farmacia dell'Università della Calabria".

Un'ulteriore considerazione la merita la pineta frangivento che come importante elemento dell'ecosistema appare in uno stato di totale degrado, presumibilmente dovuto al mancato

rinnovamento e cure delle essenze erboree e delle necessarie puliture periodiche del sottobosco.

ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO PRESENTI E PRESENZE DI BENI CULTURALI TUTELATI

Gli elementi di valore paesaggistico presenti nel Comune di Borgia possono essere assimilati alla morfologia della spiaggia, elementi che si estendono con andamento ad ampie sinuosità accentuate dalla foce dei corsi d'acqua presenti sul territorio tra il fiume Corace ed il torrente Fiasco, cui fa riscontro la cortina di pini ed eucalipti che delimitano la pineta frangivento.

Gli unici vincoli che interessano la spiaggia sono di carattere idrogeologico e forestale ed il rispetto della linea di battigia; da specificare tuttavia, che la fascia costiera al di sopra della pineta frangivento e della linea ferroviaria (Parco dello Scolacium e zone limitrofe) è soggetta a vincoli di carattere archeologico.



⁵ Estratto della relazione dell'arch. Roberto Papaleo



La pineta



I quartieri delle residenze

Valore Storico: Ieri (la sua Storia)

Le origini

Il nucleo originario di Borgia sarebbe da collocare nel territorio dello stesso comune, che viene denominato località Roccelletta e sarebbe da collegare con la presenza nel sito della greca Skilleton e della successiva romana Scolacium. I Greci sbarcando nel VII-VI sec. a.C. sulla costa jonica trovarono una popolazione dedita all'allevamento e alla pastorizia. All'arrivo dei Greci, nel Golfo di Squillace, esistevano dei nuclei residenti sulla precollina e collina in quel sito che prenderà il nome di Palagorio.

Il villaggio, inizialmente, era organizzato sulle pendenze della collinetta ancora oggi detta "h.orio", che si trova al km 5 della SS. 384 per Borgia. Il villaggio nel tempo si potenziò estendendosi e assorbendo le poche capanne che si erano localizzate intorno la piazza detta Meghale, pur mantenendo le dizioni originarie, rintracciabili nel rogito di conferma del 1602 del Costituito Casal di Borgia.

L'abbandono della città romana di Scolacium avvenuto tra il VII e l'VIII sec. d.C., probabilmente, fece confluire nel villaggio di Palagorio parte della popolazione che cercava rifugio nell'entroterra, dalle incursioni dei Musulmani e dal diffondersi della malaria. Oggi non abbiamo tracce di Palagorio antico, ciò è dovuto al basso livello culturale degli abitanti, che condussero una vita primitiva, su cui poi prevalse la colonizzazione romana.

Dell'insediamento stesso non si sono conservate tracce, questo è dovuto al fatto che le abitazioni erano probabilmente costruite in legno; solo un recente scavo fatto nell'area per l'impianto di un uliveto, ha riportato alla luce resti di sepolture che non sono state, purtroppo, localizzate con precisione.

Palagorio aveva già nel 1547 una sua struttura socio-economica-territoriale ben definita. Nel 1518 il borgo venne, una prima volta, quasi completamente distrutto da un'incursione turca, che incise profondamente nella struttura del borgo, tanto da farla porre tra le cause che spinsero il Principe G. B. Borgia a concedere una nuova località per la ricostruzione del paese.

Il fattore principale della completa scomparsa del villaggio è quasi sicuramente attribuibile al fatto che per la seconda volta, il 21 gennaio del 1604, Palagorio fu assalita dai barbareschi. Borgia sorse per concessione di Giovan Battista Borgia, Principe di Squillace, nel 1547.

Gli abitanti di Palagorio fondarono il nuovo centro abitato in località Ventoliani-Crocelle (attuale Dirupi), dando al nuovo casale il nome di Borgia, secondo la volontà dello stesso Principe, il quale pretese anche che il patrono del casale fosse San Giovanni Battista. Per molto tempo ancora il nuovo casale mantenne anche la dizione di "alias Palagorio".

Nel 1755, Borgia fu staccata da Squillace e venne ceduta alla famiglia De Gregorio. Del casale di Borgia non abbiamo una pianta urbanistica del centro abitato.

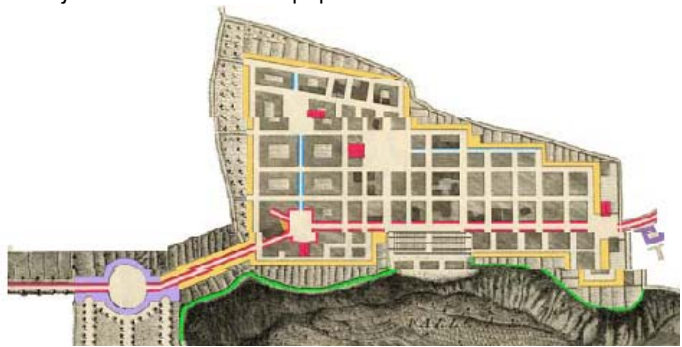


Figura 1: pianta di Borgia

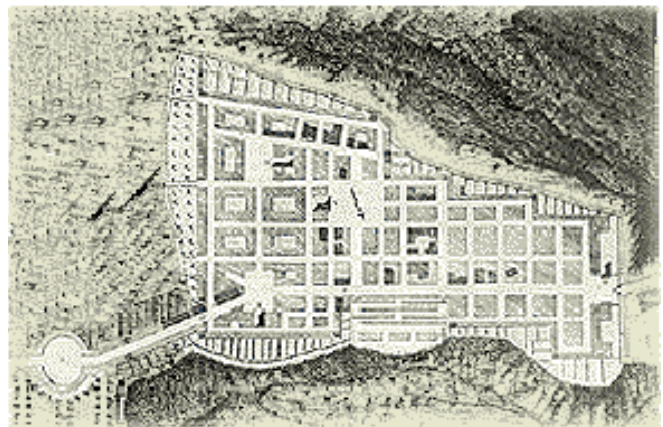


Figura 2 : pianta del Ferraresi

Il 29 maggio e il 4 giugno del 1784 su indicazione del Vicario Generale, il Re creò una Cassa Sacra per la ricostruzione dei centri distrutti dal terremoto. Borgia fu indicato come paese interamente distrutto da riedificarsi in sito diverso. Il nuovo sito scelto fu quello detto "Le Crocelle".

Il progetto della Pianta della nuova Borgia venne disegnato dall'architetto V. Ferraresi, da realizzarsi in un territorio pianeggiante in una forma trapezoidale, con una lunghezza di 450 mt e largo da 150 mt a 260, lato più corto del poligono a Sud e lato più lungo a Nord.

Il Ferraresi seguì scrupolosamente le indicazioni del Vicario Generale, il suo progetto rispecchia le nuove idee illuministiche del periodo, senza però sfuggire alla suggestione dell'impianto urbanistico romano basato sugli assi ortogonali (Cardo e Decumano), codificato da Vitruvio nel De Architectura e alla concezione urbanistica greca introdotta nel V sec. a.C. da Ippodamo di Mileto.

La rete viaria a maglie regolari è stata determinante per la configurazione dell'abitato, formato da lotti a base rettangolare con i lati delimitanti la rete stradale.

Il fulcro centrale è composto dalla Chiesa di San Giovanni e dalla sua Piazza, da cui diparte una delle vie principali, che interseca parallelamente le altre vie portanti della cittadina.

La chiesa del SS. Rosario è posta lungo il lato esterno del trapezio e funge da chiusura per la via principale.

La Via Regia è l'asse su cui ancora oggi si muove l'intero assetto urbanistico della cittadina. Proprio lungo essa si dispongono gli edifici più importanti, che appartenevano alle famiglie più facoltose della cittadina. Una accurata analisi dell'edificato del centro storico di Borgia ha consentito di individuare i due principali tipi edilizi costitutivi del tessuto storico: Palazzi e residenze signorili e Abitazioni con laboratorio/bottega/magazzino. Ovviamente i tipi principali presentano articolazioni e variazioni che dipendono da particolari esigenze e da particolari situazioni morfologiche, tuttavia sono ancora ben leggibili nel tessuto storico a prescindere da tutte le modificazioni, gli accorpamenti e gli ampliamenti che nel tempo lungo sono stati apportati per adattarli alle esigenze che via via mutavano.

D'interessante restano attualmente della loro struttura architettonica i "portali" d'ingresso, opera degli scalpellini locali che con talento e abilità produssero in alcuni casi vere opere d'arte, che furono loro commesse dopo il terremoto del 1783.



Figura 3: Chiesa SS Rosario



Il parco Archeologico

Il parco archeologico della Roccelletta di Borgia si trova nei pressi di Squillace, nel territorio del comune di Borgia, e si estende su quello che fu il sito della città greca di Skyllition. Il territorio della colonia non si limitava alla piana della Roccelletta, ma doveva estendersi alle zone pianeggianti lungo il Corace verso le attuali Borgia, Catanzaro Lido e Copanello.

Esso può dirsi costituito dal 1982, a seguito dell'acquisizione di 35 ettari di uliveto (già proprietà del Barone Gregorio Mazza) da parte del Ministero per i Beni Culturali, grazie all'impegno della Soprintendenza Archeologica della Calabria. I primi scavi scientifici promossi dalla Soprintendenza calabrese nei terreni della tenuta, dove si erano verificati rinvenimenti casuali di strutture murarie antiche durante lavori d'escavazione per realizzare un acquedotto, con finanziamenti dell'ex Cassa per il Mezzogiorno, risalgono, tuttavia, al 1965.

Fino agli anni Sessanta era nota, nella zona, solo la Basilica normanna detta della Roccelletta che, con la sua rossa mole in mattoni, aveva custodito per secoli il luogo, attirando l'attenzione di numerosi studiosi italiani e stranieri. Tra loro l'abate di Saint-Non che ci ha lasciato una descrizione del luogo corredata da un'incisione dovuta allo Chatelet. Nella veduta sono rappresentati i resti del monumento normanno parzialmente sepolto dalle alluvioni del Corace, ma anche il paesaggio circostante, così come era alla fine del Settecento. Le caratteristiche del paesaggio sono diverse dall'attuale, innanzi tutto a causa dell'impianto dell'uliveto, avvenuto, con ogni probabilità, all'inizio del secolo XIX.



Risale alla fine dello stesso secolo l'esproprio da parte dello Stato unitario dei fondi ecclesiastici e il conseguente acquisto del fondo della Roccelletta, messo all'asta, da parte della famiglia Mazza, proveniente da Curinga.

Il succedersi delle culture preistoriche, protostoriche e storiche nel territorio occupato in età romana da *Scolacium*, è noto grazie ad una serie di ricognizioni. *L'età neolitica* è documentata sulla prima fascia collinare che si affaccia sul mare, con presenza di industria litica su scheggia, ancora di tradizione del Paleolitico Superiore, soprattutto di ossidiana. Gli abitati, concentrati su posizioni elevate, sembrano piuttosto fitti e i rinvenimenti testimoniano rapporti con le stesse correnti di traffico che lambivano la prossima piana lametina e le Eolie.



Nella successiva *età del Bronzo* il panorama sembra mutato: nella zona dove sorgerà *Scolacium*, appare il sito detto Rotondone, sulla seconda linea di colline, a circa mt 110 sul mare, su un'area piuttosto estesa, in posizione dominante, probabilmente al centro di un sistema di insediamenti minori, distrutti per edificazione di complessi edilizi o apertura di cave.

Assente finora la documentazione archeologica di *età del Ferro*, dall'inizio del I millennio a.C.

Solo dalla fine del VI secolo a.C. abbiamo tracce della *penetrazione greca*, sia nell'area della città che in insediamenti sparsi: i siti occupati sono gli stessi utilizzati nell'età del Bronzo, a mezza costa e presso fonti perenni. E' probabile si tratti di insediamenti agricoli o fattorie, fino all'età ellenistica, con presenza anche di necropoli.

Per *l'età imperiale romana*, invece, esiste la documentazione di fattorie, come anche di grandi complessi agricoli - residenziali, in certi casi su terrazzamenti artificiali, con reperti dalla prima età imperiale al V-VI secolo d.C., caratteristica importante nel paesaggio lungo la valle del Corace e della Fiumarella.

Assente, per ora, è anche la documentazione *altomedievale*, probabile conferma dell'abbandono della costa per posizioni interne più sicure.

Skylletion

Il parco archeologico conserva i resti della città greca di Skylletion, le cui origini si perdono nell'epoca delle mitiche fondazioni di città, dopo la guerra di Troia. La fondazione di *Skylletion* è attribuita all'eroe ateniese Menesteeo, o, secondo una tradizione più tarda, allo stesso Ulisse, naufragato su quelle coste.

Non sappiamo nulla, a parte le poche e frammentarie notizie degli storici e geografi antichi, da Tucidide a Strabone, della città greca, sepolta sotto l'uliveto e la città romana. Gli unici indizi sono un frammento di vaso decorato a figure nere (fine VI secolo a.C.), e frammenti di vasi a figure rosse, (IV- III sec. a.C.).

Sappiamo comunque che la città, grazie al suo rapporto con Crotona, testimoniato da Strabone, e alla sua posizione strategica di controllo dell'istmo, ha svolto un ruolo importante nella storia della Magna Grecia.

Scolacium

La città greca di *Skylletion* decadde nel II secolo a.C., dopo la sconfitta della popolazione italica dei Brettii, alleati d'Annibale, da parte dei Romani.

Della posizione strategica del centro tengono conto i vincitori, che, per iniziativa di Caio Gracco, vi fondano una colonia (123-122 a.C.), dedicata a Minerva, organizzando il territorio con la centuriazione, in vista dello sfruttamento agricolo da parte dei coloni.

Tracce di costruzioni di età repubblicana sono visibili solo all'interno di fosse di spoliazione e buche dell'impianto dell'uliveto; recentemente è stato individuato sotto alla pavimentazione del vano M un muro in opera quadrata databile alla fondazione della colonia.

Alla fase della colonia di Caio Gracco risale l'edificio dedicato alla *Fors Fortuna*, divinità il cui culto era già noto sia a Roma che ad Aquileia, di cui resta un'acquedotto, sia quello proveniente dall'area della moderna Squillace, inaugurato nel 143 d.C. che quello rinvenuto lungo la strada per Borgia testimoniano l'interesse degli imperatori romani e la floridezza della città.

Anche i mausolei delle necropoli che circondano *Scolacium* risalgono ai secoli I e II d.C. La città romana doveva occupare un'area tra 20 e 30 ettari, con una popolazione di circa alcune migliaia di coloni romani con le famiglie; altri coloni si stanziarono nel territorio.

Nella città, organizzata entro un reticolo stradale, con assi che s'incrociano secondo angoli retti, erano spazi comunitari aperti (Foro) e coperti, edifici per i culti ufficiali della colonia Capitolium, al culto imperiale Caesareum, per l'amministrazione della giustizia (Basilica), per l'amministrazione pubblica (Curia), oltre edifici pubblici destinati alla ricreazione (palestre, terme) e allo spettacolo (teatro, anfiteatro). Allo stato attuale non sono ancora state individuate case private.

Dalla fine del V secolo la città comincia a decadere; il centro, forse diventato malsano per l'impaludamento della zona costiera, comincia ad essere abbandonato e forse la città si concentra nella parte alta, dove sulla collina del teatro è stata individuata una necropoli.

Nel VI la città esiste ancora e vi risiede il vescovo. All'inizio del secolo Cassiodoro, nativo di *Scolacium* e ministro del re Goto Teodorico, ricorda in alcune lettere la felice posizione della città. Dopo il ritiro dalla vita politica egli si ritirò nel monastero che aveva fondato e di cui rimane la chiesetta detta di San Martino .

Forse il trasferimento definitivo della popolazione nel sito dell'odierna Squillace fu preceduto da una serie di insediamenti in posizioni elevate e quindi più salubri e più sicure. Potrebbe essere questo il caso dell'insediamento



di Santa Maria del Mare, che era posto in una posizione strategica dominante tutto il golfo di Squillace, in cui si identifica il *castrum quod Scillacium dicitur* citato dalle fonti.

Il sito della città romana è abbandonato; abbiamo notizia di una *laura* brasiliana, forse nel luogo dove oggi è l'oratorio di Santa Maria della Roccella, all'incrocio della strada per Borgia.

Nel 903 la nuova Squillace venne conquistata dai Saraceni che la utilizzarono come base per le attività militari musulmane nella zona fino alla metà del secolo. Fu roccaforte bizantina e nel XI sec. passò ai Normanni. Dopo un lungo periodo di abbandono nella prima metà del XII secolo, infatti, i re Normanni decisero di costruire, probabilmente per bonificare e ripopolare la zona, un'imponente basilica. La chiesa, detta di Santa Maria della Roccella, però fu presto distrutta o addirittura non venne mai ultimata.

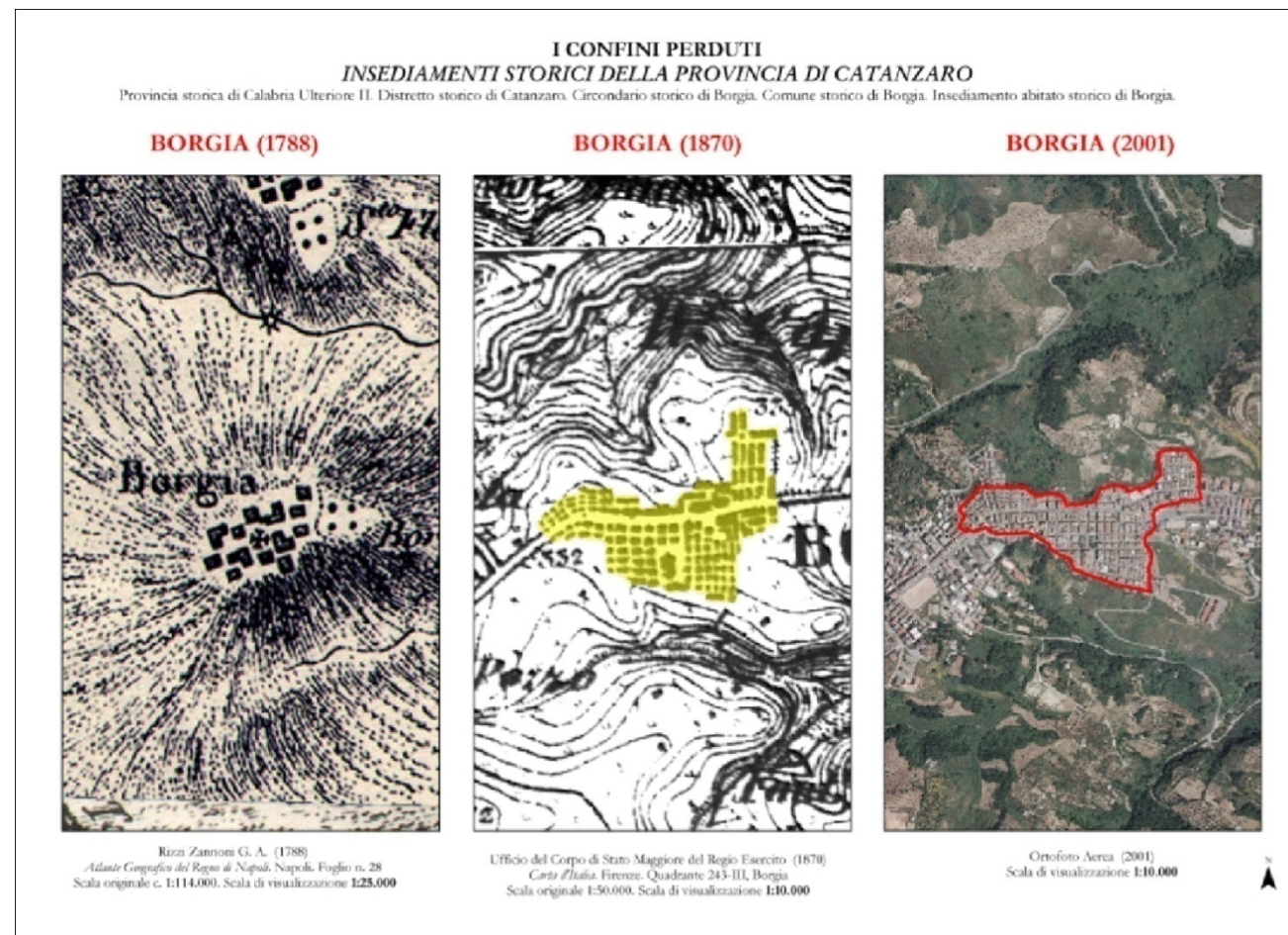
All'ingresso del parco, imponente si erge la Roccelletta di Borgia, basilica dedicata a Santa Maria della Roccella, chiamata anche Roccelletta del vescovo di Squillace.

La struttura, che venne edificata sui resti dell'antica città di Scolacium, ormai dimenticata, fu costruita in più fasi a partire dalla prima metà del XII° secolo, e forse mai completamente terminata. Nelle parti alte delle murature è evidente il riutilizzo di materiali recuperati dai ruderi della città romana e l'uso di una tecnica esecutiva diversa da quella del resto della chiesa. La concezione spaziale ed iconografica della basilica è occidentale e romanica. Nelle soluzioni decorative, oggi perdute, doveva però recuperare anche linguaggi bizantini ed islamici. Pesanti interventi di restauro hanno interessato, alterandone le impostazioni originali, la decorazione esterna delle absidi e la facciata, dove è recente la realizzazione del grande oculo. La chiesa era impostata con unica navata di notevoli dimensioni (mt. 73 x 25) illuminata da cinque finestre per lato e con copertura a tetto poggiato su capriate in legno. All'interno, la costruzione si presenta vuota e priva di opere d'arte, con un'unica e grande navata che ha alla sommità l'abside divisa in tre parti e raggiungibile mediante ampie gradinate.

All'interno del parco si può ammirare il Teatro Romano, di dimensioni ragguardevoli e di cui sono ben visibili le gradinate, e il vecchio Foro Romano, la piazza pavimentata con grandi mattoni laterizi, la sede del senato, un monumento religioso, una fontana. L'intera area del parco, che conserva ancora sotto di sé la maggior parte della storia di diverse civiltà che si sono succedute nel corso dei secoli, è un'area ricca, di notevole valore storico culturale e artistico.



Evoluzione storica⁶



⁶ Elaborazione PTCP Cz

Edifici storici di valore

Casa Massara (ex casa Salesiana)	1900-1945 (inizio novecento)	1089	Eccellenza	
Palazzo Massara	ottocento (con restauro nel 1889)	1089	Eccellenza	
Palazzo Procopio	--	--	di qualità	
Palazzo Calogero	prima metà dell'ottocento	1089	di qualità	
Palazzo Curcio	---	1089	di qualità	

Municipio	1900-1945 (inizio novecento)	1089	di qualità	
Palazzo Procopio, Corso Mazzini	---	1089	di qualità	
Palazzo Tavano	---	---	di qualità	
Palazzo Serratore	---	---		
Palazzo Marincola	---	1089		

Palazzo Massara	---	1089	Eccelente	
Palazzo Sgromo	--	1089	Di qualità	
Palazzo Procopio	--	1089	Di qualità	
Palazzo Francica	--	1089	Di qualità	
Palazzo Bono	--	1089	Di qualità	

Palazzo Chiarella	--	---	Di qualità	
Palazzo Cordaro	--	1089	Di qualità	
Palazzo Passafari	--	--	Di qualità	
Palazzo Barbieri	--	1089	Di qualità	
Palazzo Magisano	--	--	Di qualità	
Palazzo Sabatino	--	--	Di qualità	

Il Paese Oggi (fotografie 2010)

ALCUNI EDIFICI IMPORTANTI



Foto n°1, 2: Duomo



Foto n°3: Chiesa di San Leonardo



Foto n°4: Chiesa S.S. Rosario

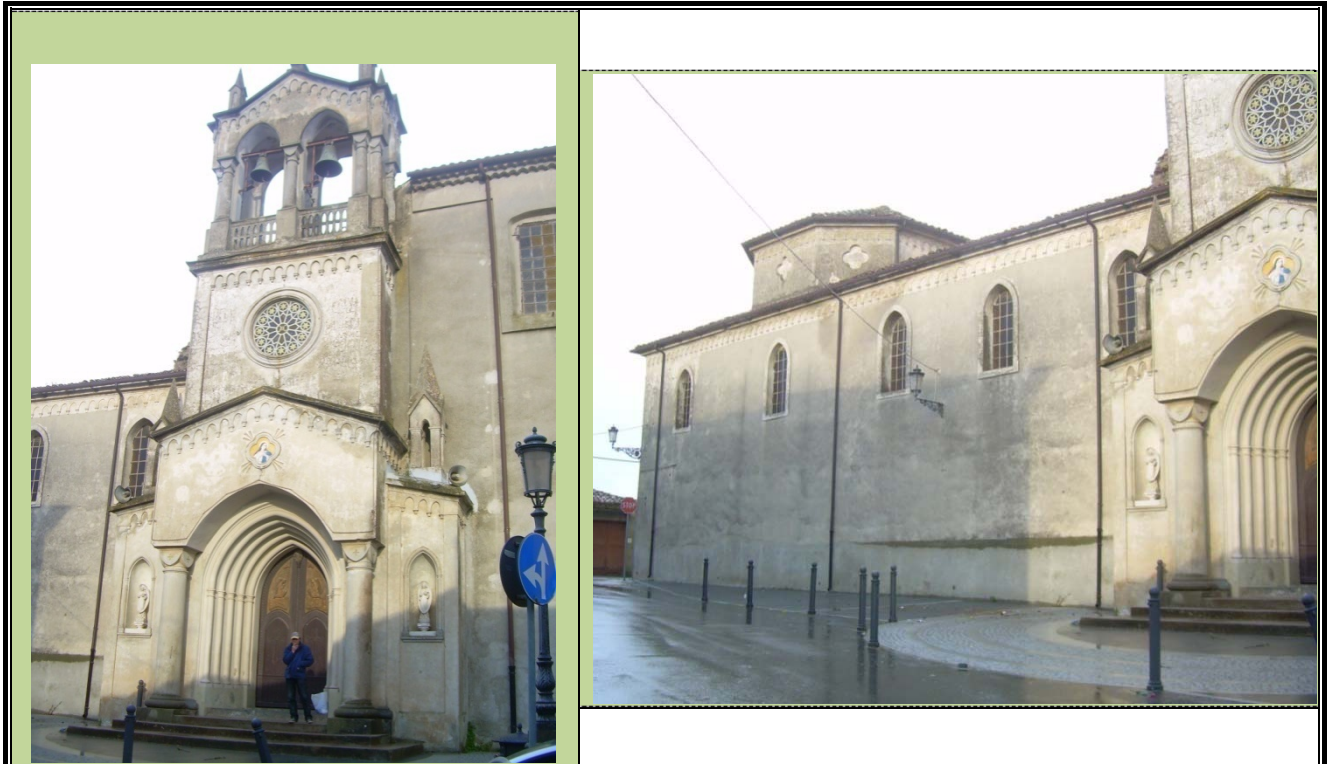


Foto n°5,6: Chiesa dell'Immacolata



Foton° 7,8: Municipio



Foto n°9: Palazzo Massara



Foto n°10: Palazzo Sabatino



Foto n°11,12: Palazzo Mazza (Museo)



Foto n° 13,14: Palazzo Francica



Foto n° 15,16: Palazzo Sgromo



Foto n°17,18: Palazzo Cordaro



Foto n°19: Palazzo Sgromo



Foto n°20: Palazzo Calogero



Foto n° 21,22: Palazzo Cordaro



Foto n° 23: Palazzo Curcio



Foto n° 24: Palazzo Procopio



Foto n° 25: Palazzo Serratore





Foto n° 26: Palazzo Marincola



Foto n° 27: Palazzo Bono



Foto n° 28: Palazzo Passafari



Foto n° 29: Palazzo Barbieri



Foto n° 30: Palazzo Magisano



Foto n° 31: Palazzo Sabatino



Cappella Privata località Vallo (Borgo Piazza) - Giuseppe Ponterio



Casa Massara (ex casa Salesiana)

ALCUNI EDIFICI ABBANDONATI



Foto n°32: Casale Campo



Foto n°33:



Foto n° 34

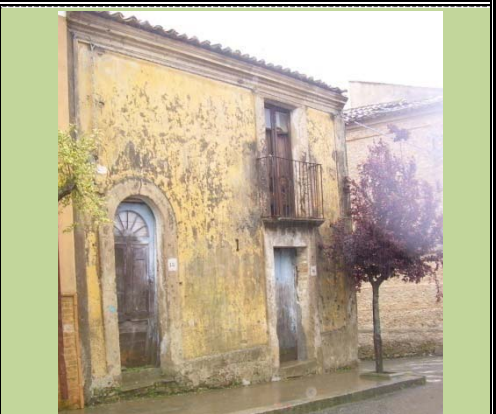


Foto n°35



Foto n°36



Foto n°37

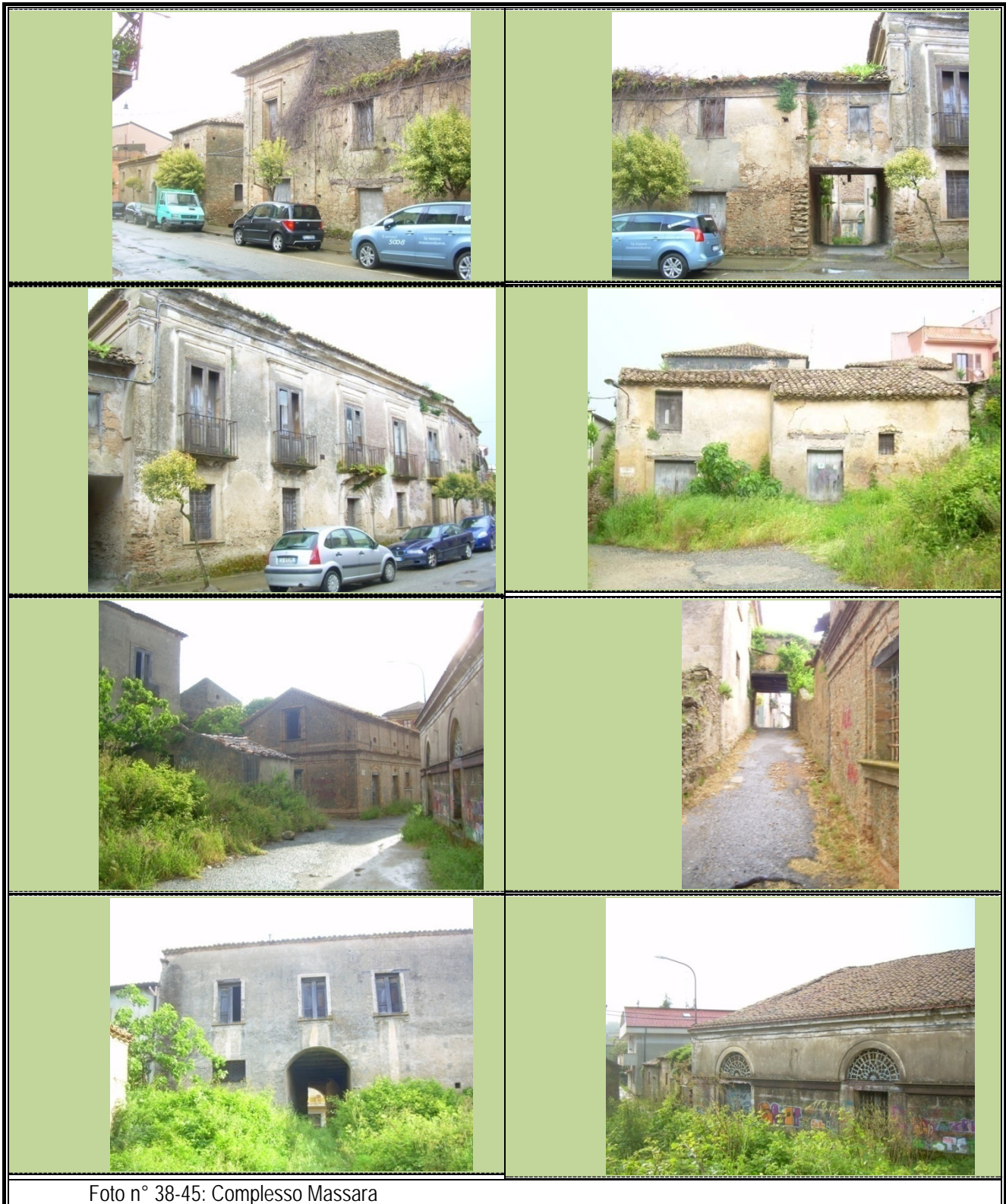


Foto n° 38-45: Complesso Massara



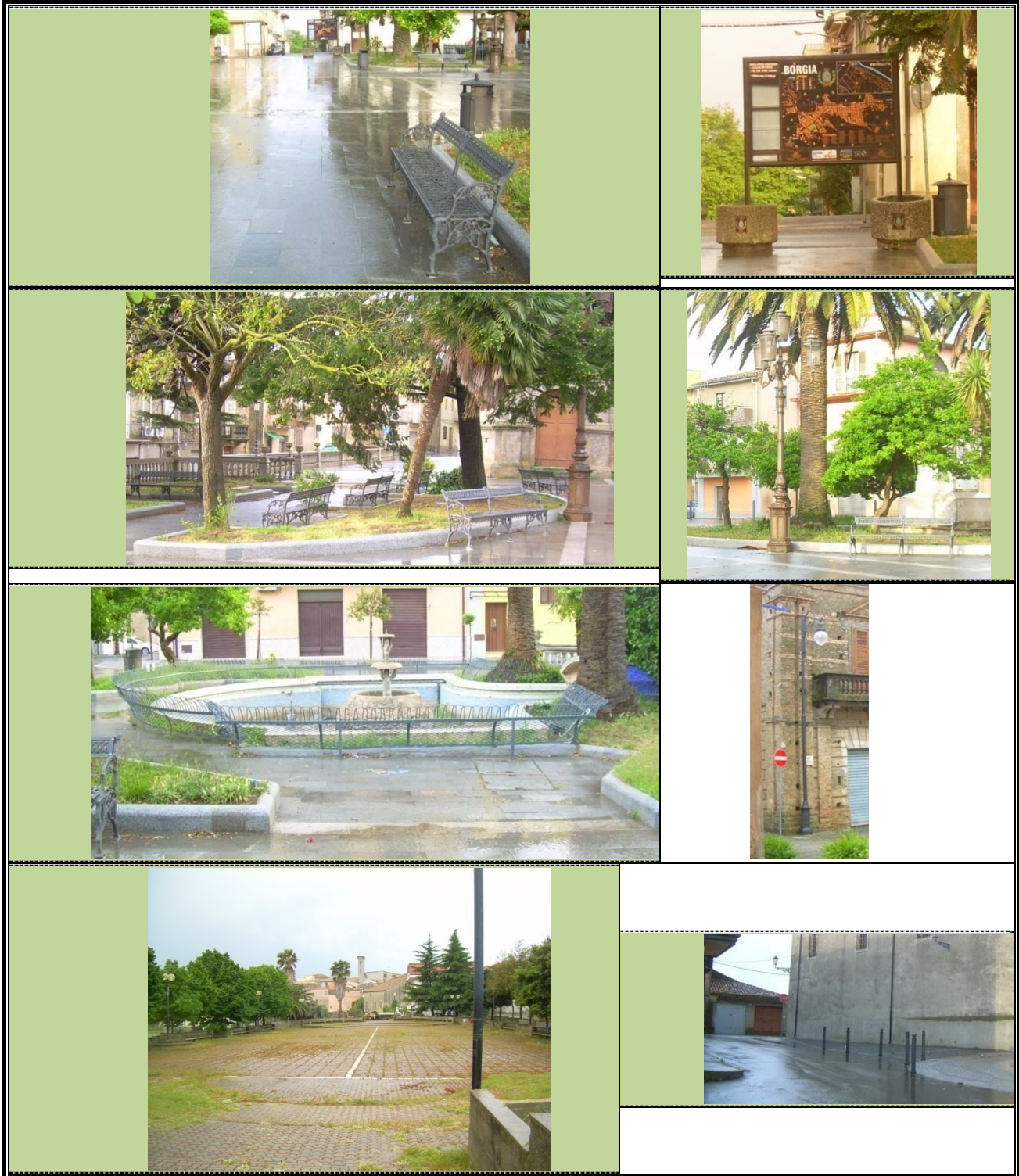
Località Dirupi (San Gregorio)

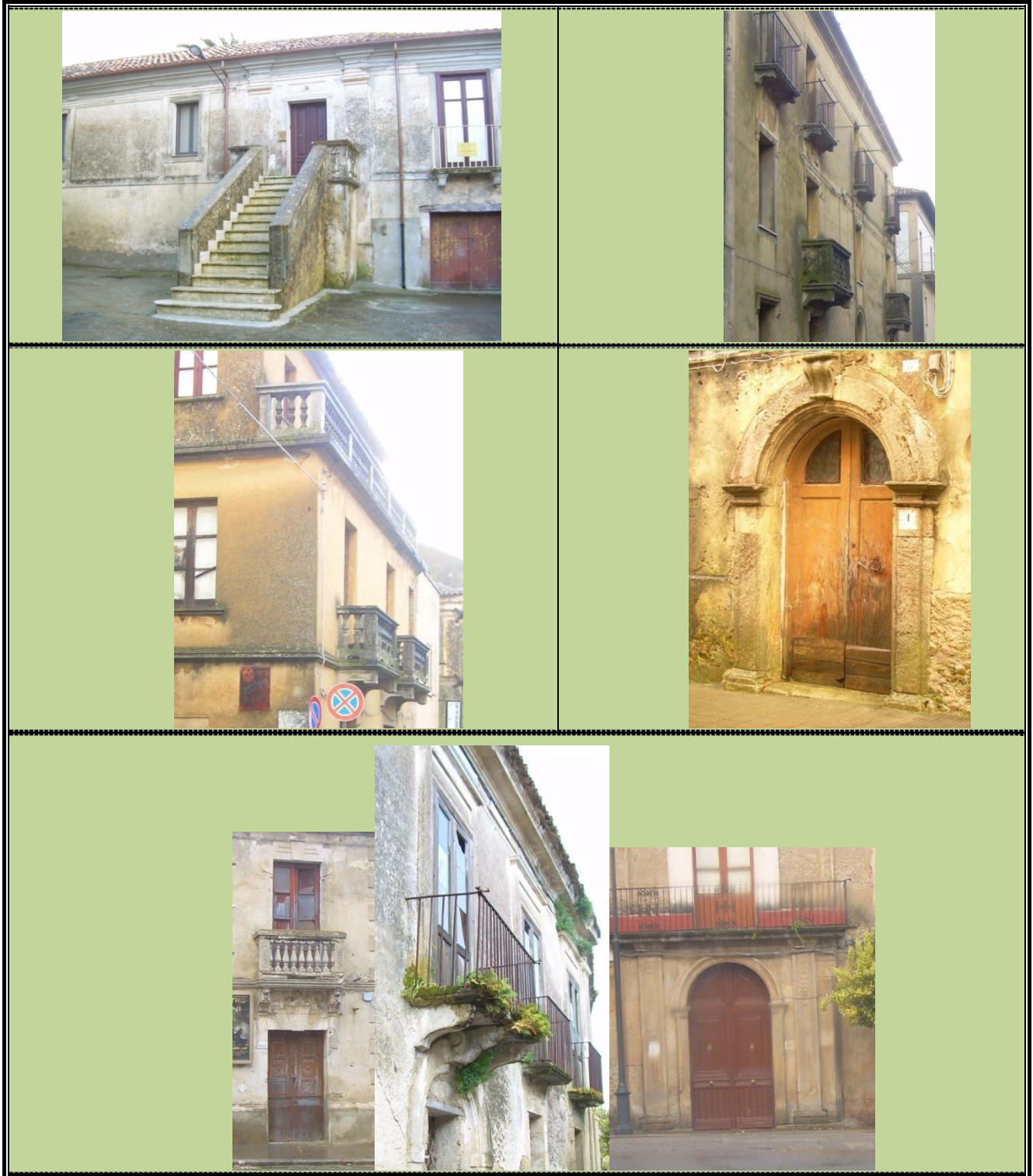
PLANIMETRIA CON I PUNTI DI SCATTO - BORGIA EDIFICI IMPORTANTI CENTRO STORICO



LEGENDA	
CLASSI MORFOLOGICHE (SHAPE FILE - Variante al PRG Centro Storico)	
■	A-Emergenze
■	B-Edifici stilisticamente definiti
■	C-Edifici del connettivo con elementi linguistico-formali localizzati
■	D-Edifici del connettivo
■	E-Edifici che costituiscono nuovi inserimenti o sostituzioni
↖	Punti di scatto (Foto)

ELEMENTI DI ARREDO URBANO





SCALE ESTERNE - PORTALI - BALCONI

RISTRUTTURAZIONI ULTIMI 20 ANNI



EDIFICI ISOLATI DI INTERESSE STORICO CULTURALE



Foto complesso "A": Località Fiego - Hotel-Ristorante,, Feudo degli ulivi (Vincenzo Oliveri)





Foto complesso "C": Casale Massara località Varrea



Foto casale "D": Località Varrea



Foto complesso "E": Casale Passafari località Varrea



Foto casale "F": Casale Sgromo località Leone



Foto complesso "G": Località Don Antonio



Foto complesso "H": Località Sabatino



Foto complesso "I": Località Sabatino



Foto complesso "L": Località Sabatino





Foto complesso "M": Località Zorapigadi



Foto complesso "N": Località Pozzo



Foto complesso "O": Casale Ortona
località Chiuselli



Foto complesso "P": Antico mulino località Malaidi

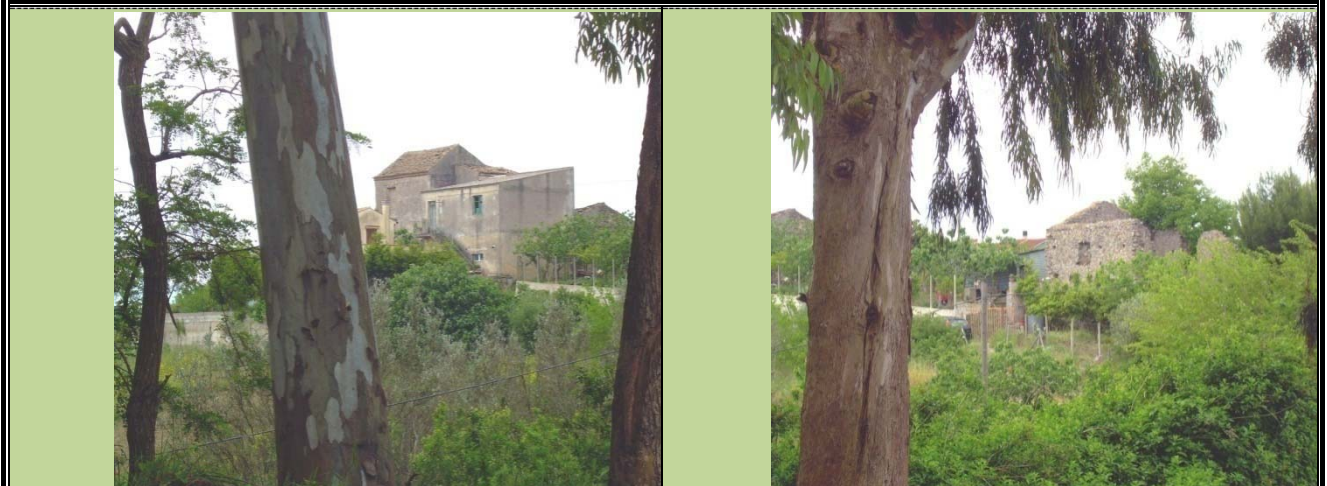









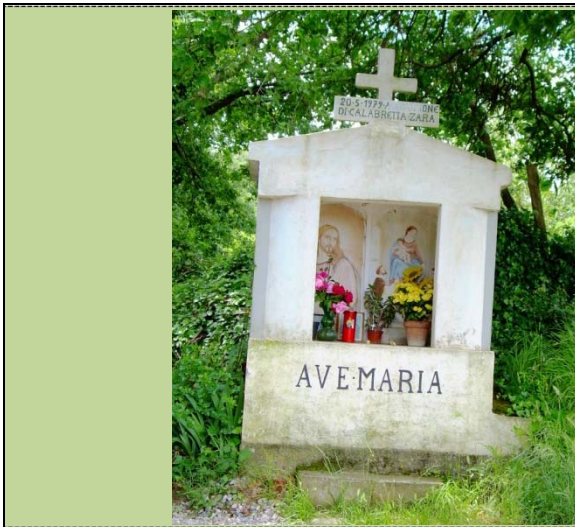
Foto complesso "Q": Resti nucleo originario Borgia (Località Dirupi)



Foto complesso "S":Casale località Giordano - Agriturismo L'Ovile (Valentina Mazza)

ALCUNE FONTANE ED ICONE

		
<p>Fontana/Sorgente località Zorapigadi</p>	<p>Fontana Costa</p>	
		
<p>Fontana/sorgente Brisella</p>	<p>Fontana/sorgente "della Zingara" C.da Mucello</p>	
		
<p>Località Zorapigadi</p>	<p>Località Dirupi (San Gregorio)</p>	<p>C.da Sabatino</p>

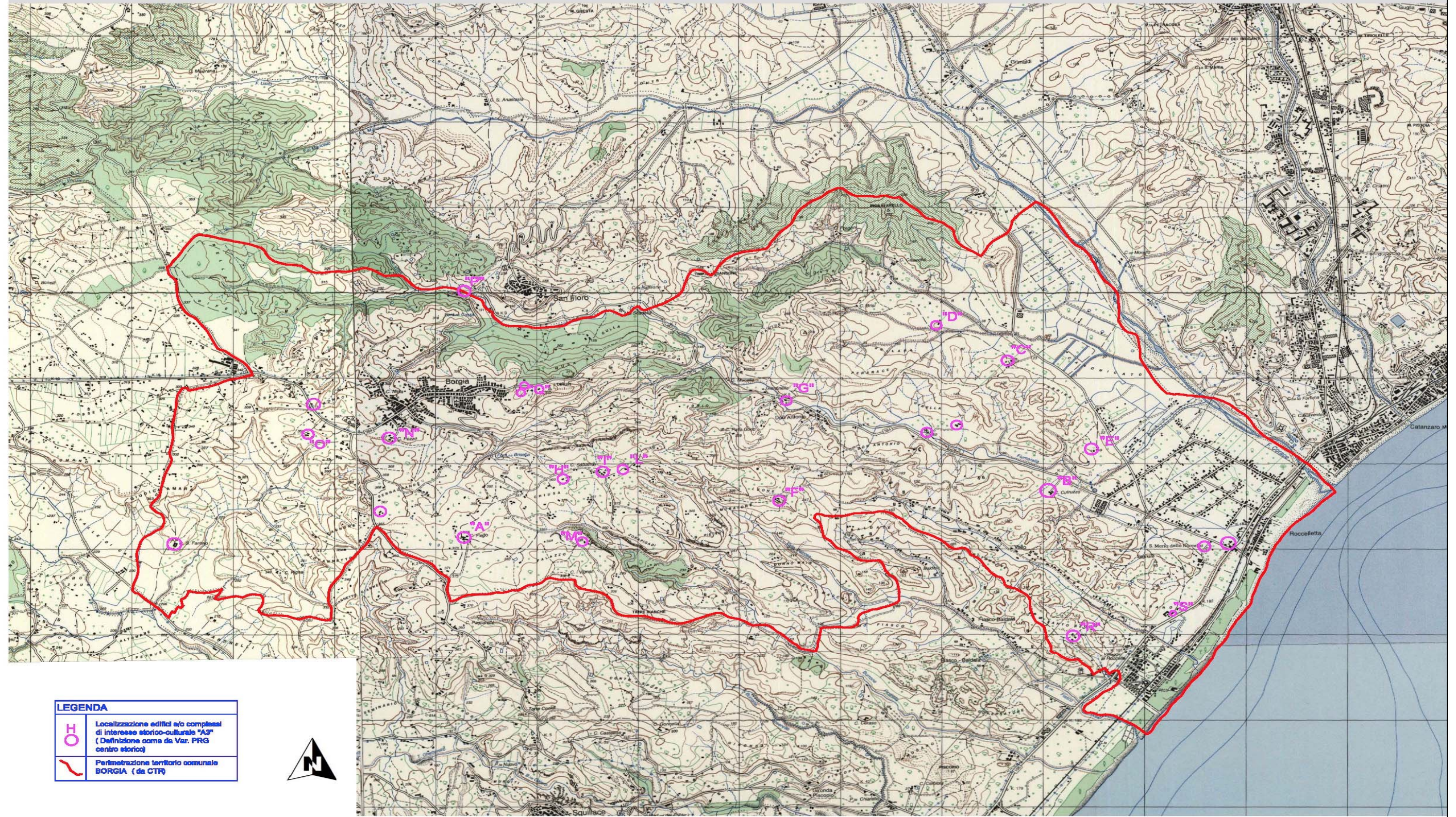




Località Giudicemara



Via Fontana Brisella

CARFTOGRAFIA INDICATIVA DEI PUNTI DI SCATTO - EDIFICI E/O COMPLESSI ISOLATI DI INTERESSE STORICO CULTURALE E/O DOCUMENTARIO



LEGENDA	
	Localizzazione edifici e/o complessi di interesse storico-culturale "AS" (Definizione come da Var. PRG centro storico)
	Perimetrazione territorio comunale BORGIA (da CTR)



LA ROCCELLETTA - IMMAGINI PANORAMICHE DEL SITO (2010)



Vista panoramica da Germaneto VS Sud



Vista panoramica dal Parco Archeologico di Scolacium VS Sud-Est



Vista panoramica da Germaneto VS Sud-Est



Vista panoramica dal depuratore di CZ Lido



Vista panoramica dal Parco Archeologico di Scolacium VS Nord



Vista panoramica da località Varrea VS Est

Superfici murarie, abaco colori e tipologie

Si presenta, di seguito, l'estratto delle analisi effettuate sul patrimonio edilizio presente nel centro Urbano e si pongono a giudizio gli arredi urbani esistenti e si analizzano i colori delle facciate storiche al fine di stabilire una progettualità.

Sotto le immagini sono riportati i valori della quadricromia del colore dominante.



C= 16; M= 17; Y= 36; K= 0;



C= 13; M= 9; Y= 12; K= 0;



C= 31; M= 25; Y= 48; K= 0;



C= 1; M= 13; Y= 31; K= 0;



C= 7; M= 6; Y= 19; K= 0;

Il paesaggio

Si presentano di seguito alcune immagini per evidenziare lo stato del paesaggio attuale



La costa



La Pineta



La valle del Corace





Il fiume



Le pianure agricole



Paesaggio urbano



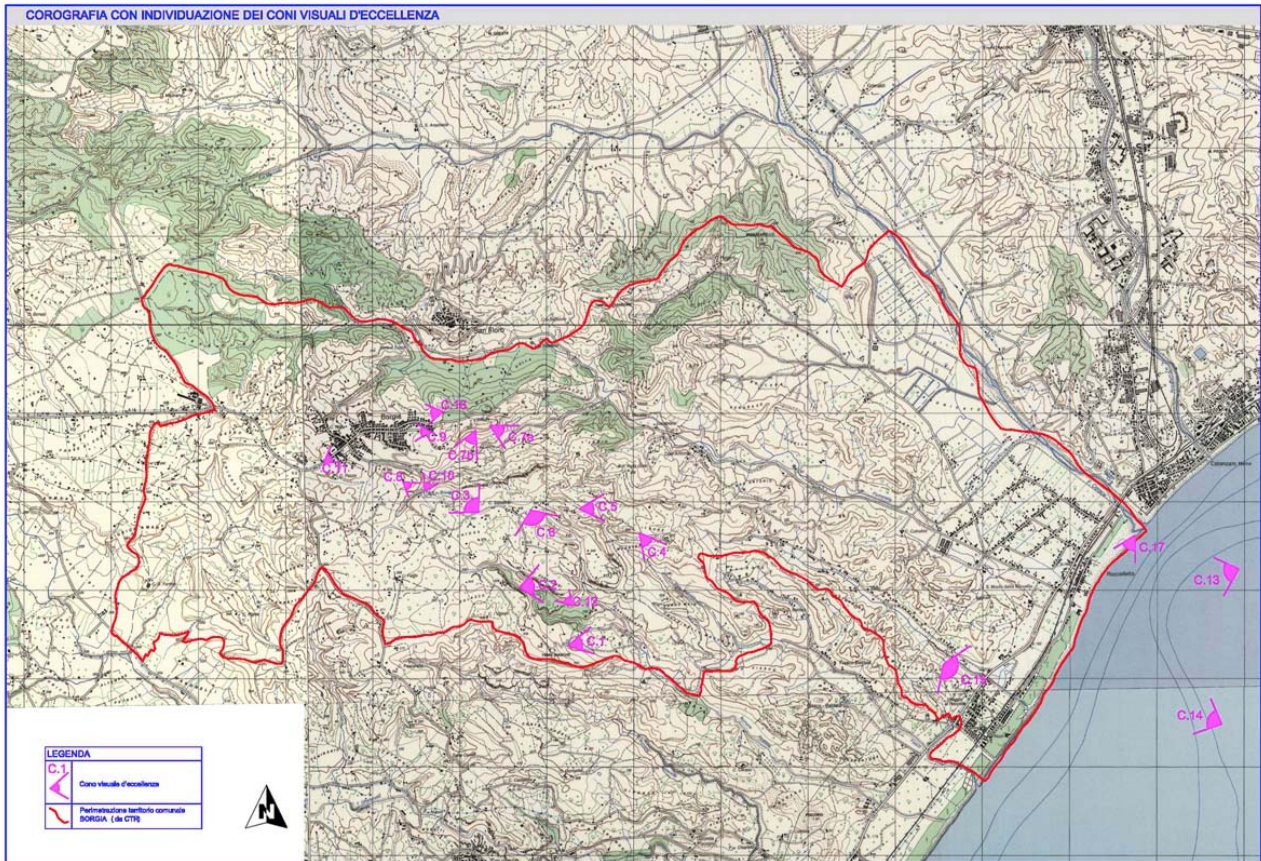
Paesaggio urbano



La zona archeologica

Coni visuali strutturali

Si presenta di seguito un'analisi dei coni visuali che rappresentano la struttura del paesaggio del Comune di Borgia.



Visuale 1



Visuale 2



Visuale 3



Visuale

4



Visuale 5



Visuale 6



Visuale 7 a e 7b



Visuale 8



Visuale 9



Visuale 10



Visuale 11



Visuale 12



Visuale 15 il golfo



Visuale 16 il parco



Visuale 17 la spiaggia e le dune

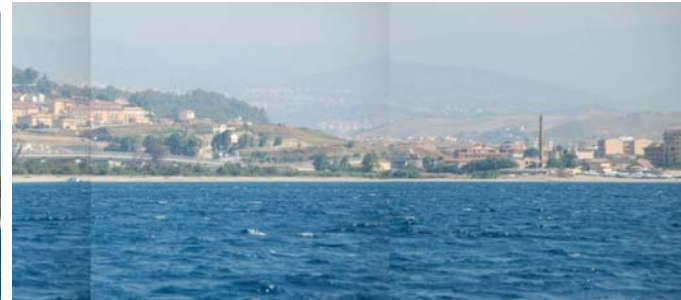
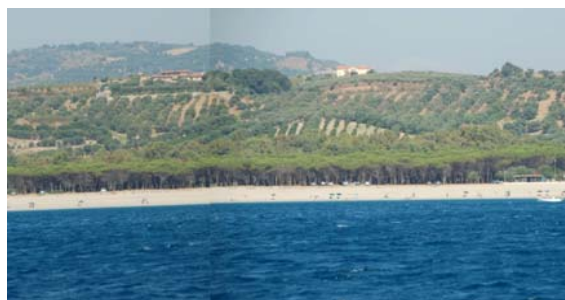
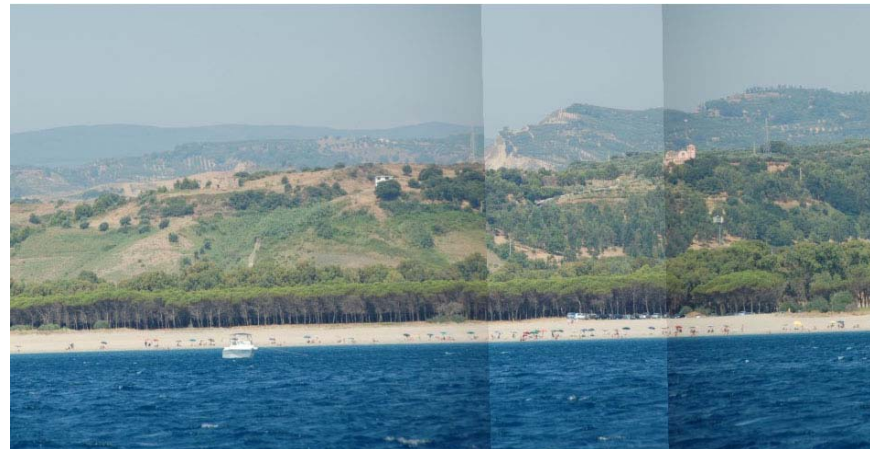
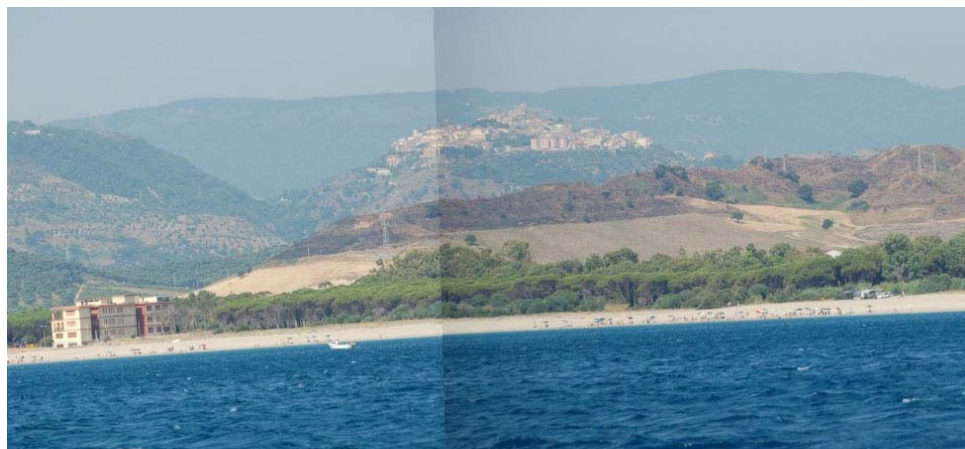


Visuale 13 la spiaggia





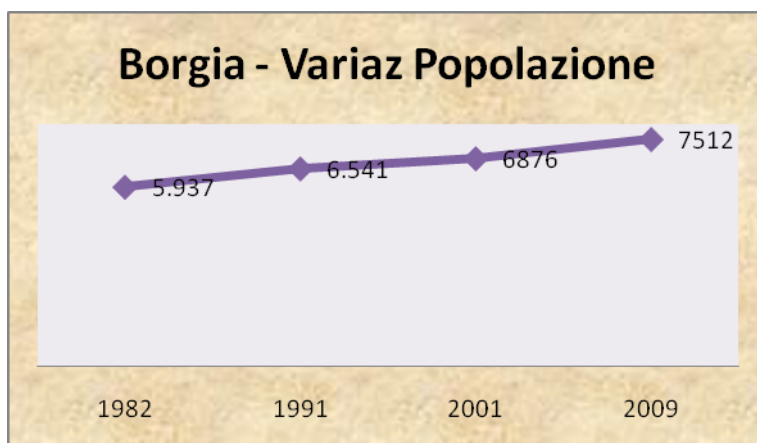
Visuale 14 la spiaggia



Quadro III° - Strutturale Economico Sociale

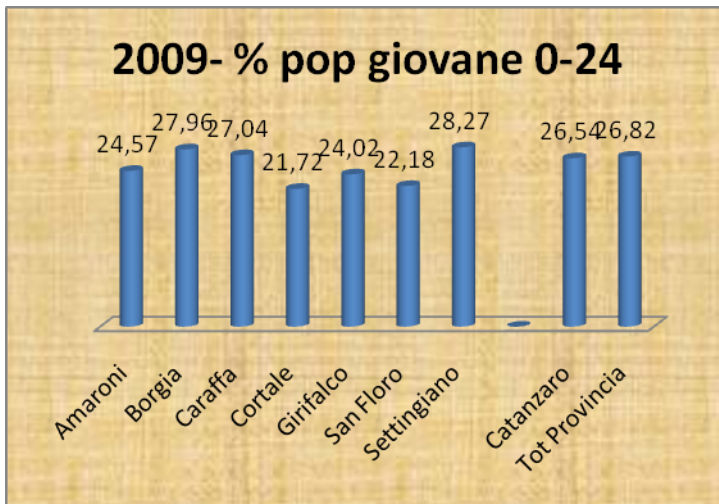
Lo sviluppo demografico

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

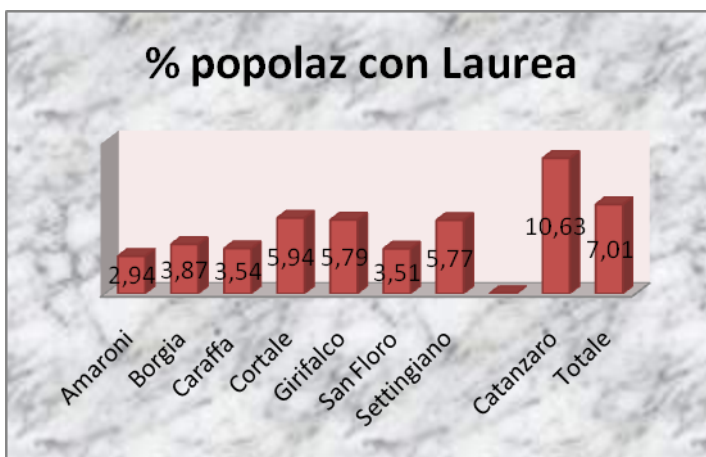


Borgia è in lenta e costante crescita.

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	



Borgia ha una tendenza positiva della popolazione giovane.



L'istruzione superiore è alquanto scarsa

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			
	Occupate	Di cui: con almeno un gabinetto	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino	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
Totale Provincia	130926	130642	21967	1299	317	67360	21667	199585	33,75

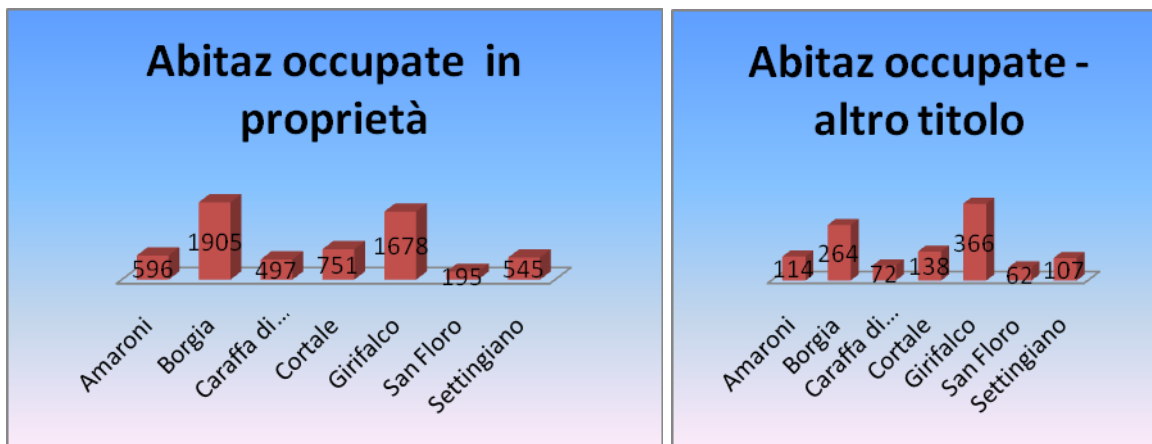




Tavola: Abitazioni occupate da persone residenti per tipo di località abitate - Catanzaro (dettaglio comunale) - Censimento 2001.

COMUNI	Tipo di località abitate						Totale
	Centri abitati	% Centri abitati	Nuclei abitati	% Nuclei abitati	Case sparse	% Case sparse	
Amaroni	701	94,35	17	2,29	25	3,36	743
Borgia	2075	83,67	138	5,56	267	10,77	2480
Caraffa di Catanzaro	671	93,45	0	0,00	47	6,55	718
Cortale	893	93,12	0	0,00	66	6,88	959
Girifalco	2201	96,62	0	0,00	77	3,38	2278
San Floro	256	93,09	13	4,73	6	2,18	275
Settingiano	523	66,79	182	23,24	78	9,96	783
Totale Provincia	117456	89,71	5993	4,58	7477	5,71	130926

L'abusivismo progressivo

Si riportano sinteticamente i dati dei condoni dell'abusivismo rinviando al PRG vigente per l'analisi più estesa.

Numero condoni	
I - 1985	819
II - 1996	202
II - 2003	142

Analisi servizi pubblici – Dimensionamento e Standard attuali

In questa sede, di quadro conoscitivo, si è riportato un quadro della situazione attuale degli standards, vedi statistiche seguenti, che dimostra un leggero sottodimensionamento 15,26 mq/ab rispetto ai 18 mq/ab prescritti dalla legge.

Naturalmente alla verifica dei raggi di influenza dei servizi comunali preposti e si è riscontrato che Roccelletta si trova in difetto per cui in sede di progetto occorrerà riequilibrare la dotazione.

Verifica standard comunali VEDI PAGINA SEGUENTE

Abitanti residenti al 31/12/2009				7512	Standards esistente per singolo abitante	15,26	
Standards previsti Dm 1444/68 (18 mq/ab per residenti attuali)				135.216	Totale standards esistente in mq.	114.659	
Istruzione (4,50 mq/ab)	mq	Attrezzature Interesse Comune (2,00 mq/ab)	mq	Verde Attrezzato (9,00 mq/ab) (non lungo strade)	mq.	Parcheggi Pubblici (2,50 mq/ab)(non lungo strade)	mq
Scuola materna Borgia	953,68	Municipio+ deleg Roccelleta	1143,40	Campo di Calcio (S.Lucia)	7944,37	Parch. Villa Pertini	119,20
Scuola materna-elementare Roccelletta	1817,88	Chiesa (Duomo) +Chiesa Immacolasta	1074,55	Campo di calcio (Loc. Difesa)	19978,02	Parch. Villa Pitaro	1720,86
Scuola elementare Borgia	1811,56	Chiesa S.S. Rosario	246,06	Campetto di calcietto (Bocciodromo)	867,67	Parch. Cimitero	7842,96
Scuola Media Borgia	1862,16	Chiesa San Leonardo+ Roccelletta Canon	1143,75	Piazza Ortona	2762,41	Parch. Roccelletta (Mare)	6119,77
Scuola Media Roccelletta	257,54	Chiesa S.Maria della Roccella (Compl. Monumentale)	1061,08	Villa Pertini	4363,07	Parch. Piazza Federico II	3472,85
Università	2464,44	Canonica	335,39	Villa Pitaro	3165,77	Parch. Piazza Nassirya	1967,1
Palestra S.E. Borgia	550,9	Guardia Medica	361,88	Piazza Federico II Roccelletta	3418,9		
Palestra S.M. Borgia	615,21	Biblioteca Comunale	592,28	Palazzetto dello Sport	1620,89		
Cortili scuole	13281,37	Cinema (Edificio privato)	670,14				
		Pretura	826,78				
		Ex Carcere (Nuova caserma)	690,5				
		Cimitero	14559,65				
		Bocciodromo	477,42				
		Museo (Palazzo Mazza)	1634,14				
		Palazzo Calogero (Attività culturali)	1114,97				
		Poste (Edificio privato)	159,62				
		Ex Mattatoio comunale	672,56				
		Delegazione comunale Roccelletta	60				
Totali	23615		25681		44121		21243
minimi di legge	4,5		2		9		2,5

Dalla tabella ne discende che la dotazione attuale degli standard è di 15,25 mq/ab. leggermente al disotto dei 18 mq/ab prescritti

Il Processo di partecipazione

Da alcuni anni il tema della partecipazione si ritrova in modo ricorrente, e spesso rituale, al centro del dibattito sulle politiche urbane. Eminentissimi urbanisti ed altrettanto eminentissimi politici si confrontano sull'argomento, chiedendosi quali ambiti decisionali sia legittimi ed utili aprire alla partecipazione, quali soggetti debbano partecipare, in quale momento dei processi decisionali vada inserita la partecipazione. Ed in particolare ci si chiede se e in che misura il cosiddetto approccio partecipativo vada a modificare le procedure che regolano i processi decisionali, nonché come tale approccio vada a riconfigurare i ruoli e i poteri dei diversi soggetti coinvolti. Non mancano gli approfondimenti teorici, i manuali, le rassegne di pratiche, le analisi comparate in ambito nazionale, europeo, internazionale, sullo stesso oggetto come su oggetti diversi, sulla scala come su scale diverse, e così via⁷.

In questo PSA, l'Ufficio del Piano, ha deciso che una profonda ed estesa pratica della partecipazione potesse essere la base culturale su cui impostare tutto il processo di decisioni che un PSA richiede.

In particolare si crede che la partecipazione alla costruzione degli scenari di trasformabilità del territorio rafforzerà il rapporto dei cittadini col luogo in cui vivono e saranno in grado di rafforzare le loro identità e valorizzare le loro diversità.

In parallelo alle azioni di partecipazione è stata avviata la pratica della realizzazione dei Bandi di Interesse diffusi che portano i cittadini direttamente all'interno del processo di decisione del PSA.

Con tali premesse, per il solo quadro conoscitivo di Borgia, si sono realizzate una assemblea iniziale di spiegazione ed alcune assemblee per spiegare il contenuto del Bando.



PSA
Ufficio del Piano
Certale, Amaroni,
Ergia, Caraffa,
Cirifalco, San Floro, Settignano

Piano Strutturale Associato
1° Forum Partecipazione
Legge urbanistica della Calabria n. 19/02 art. 11

Venerdì 29 Maggio ore 17,30
sala consiglio comunale
Borgia CZ

Tema:
Relazione di inizio attività

INTERVERRANNO:
-Avv. Domenico RIJLO – Sindaco
-Salvatore ABBRUZZO – Assessore Urbanistica
-Franco SACCO – Assessore Lavori Pubblici
-Geom. Ubaldo BERTUCCI – Responsabile Ufficio Urbanistica
-Arch. Vito MIGLIAZZA – Incaricato redazione P.S.A.
-Arch. Domenico SANTORO –
Direttore scientifico per la redazione del P.S.A.

DIBATTITO

CONCLUSIONI
Avv. Domenico RIJLO – 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.

Le assemblee

Assemblea del 16 del mese di Febbraio dell'anno 2010, alle ore 17.00

Risultano presenti all'incontro: Avv. Domenico RIJLO – Sindaco di Borgia; Sig. Salvatore ABBRUZZO – Assessore; Sig. Riccardo BRUNO – Assessore ; Sig. Orlando FALBO - Consigliere; Sig. Giuseppe CORTESE – Consigliere; Arch. Domenico SANTORO - Coordinatore scientifico per la redazione del P.S.A; Geom Vincenzo CONTE – Responsabile Ufficio Unico del Piano; Geom Ubaldo BERTUCCI – Responsabile Urbanistica Borgia - Referente Ufficio del Piano; Ing. Pietro DANIELI – Istruttore Urbanistica Borgia – Segretario Verbalizzante; Ing. SACCA' Salvatore – Presidente Ordine Ingegneri Prov di Catanzaro; Ing. MAURO Leonardo; Ing. PROCOPIO Francesco; Geom MAURO Antonio; Arch QUATTRONE Maria Carmela; Geom LACAVA Luigi; Geom CODAMO Giovanni; Geom GIGLIO Francesco; Ing. TAVANO Domenico; Ing. FODARO Luigi; Arch. URSINI Salvatore; Ing. DONATO Aldo; Arch. VALENTINO Rosa; Arch. FUSTO Antonio; Geom. FASANO Dante. Geom PANELLA Manolo; P.E. BRUGELLIS Luigi; Ing. Iuniores LACAVA Saverio; Dott. CHIARELLA Salvatore; Ing. PASSAFARI Vittorio; Arch. FRATTO Simone; Geom. VALENTINO Sebastiano; Arch. BRESCIA Leonardo; Geom PILO' Pietro; Arch. LAPIANA Leonardo; Arch. MATARESE Franco; P.I. PILO' Antonio.

Sono presenti tra il pubblico i Signori: Salvatore GUERRIERI, Giuseppe PASSAFARO, Salvatore VALEO; Leonardo CITRARO, Giuseppe TAVANO e Gabriele FUSTO.

⁷ Silvia Macchi in <http://www.tempiospazi.it>

Introduce i lavori il Sindaco Avv Domenico RIJLLO porgendo il proprio saluto e ringraziamento ai presenti e ponendo l'accento sul fatto che la redazione di un Piano Strutturato associato tra sette comuni rappresenta un'esperienza nuova capace di tessere nuove sinergie nel territorio oltre che rendere più stretti i rapporti tra le varie comunità. L'esperienza dell'associazionismo ha mirato a creare una concezione unitaria del territorio e dei vari centri abitati, partendo dalla direttrice del Fiume Corace per salire via via la vallata fino ad aree collinari e pedemontane, capace di interessare colloqui paritari con la Città di Catanzaro. L'idea che si è rivelata vincente per centrare l'obiettivo della tempistica e per effettuare le scelte migliori per l'utilizzo delle risorse in virtù di uno sviluppo armonico dei comuni, a partire dai centri storici. Omissis...

Vedi relazione integrale sul sito internet www.pscortale.it

Assemblea del 22 del mese di Febbraio dell'anno 2010, alle ore 17.00

Risultano presenti all'incontro: Avv. RIJLLO Domenico – Sindaco di Borgia; Sig. ABBRUZZO Salvatore – Assessore; Sig. SACCO Francesco – Assessore; Sig. BRUNO Riccardo – Assessore; Sig. CHIARELLA Giustiniano – Assessore; Sig. CORTESE Giuseppe – Consigliere; Sig. ALCARO Rosario – Consigliere; Geom CONTE Vincenzo – Responsabile Ufficio Unico del Piano; Geom BERTUCCI Ubaldo – Responsabile Urbanistica Borgia - Referente Ufficio del Piano; Arch. PAPALEO Robero – Tecnico Incaricato Ufficio del Piano; Ing. ZANGARI Emiliano – Tecnico Junior Incaricato Ufficio del Piano; Ing. DANIELI Pietro – Istruttore Urbanistica Borgia – Segretario Verbalizzante; Sig.ra CONTE Loredana – Presidente Associazione Commercianti Borgia Sig. COLABRARO Massimo – Segretario Associazione Commercianti Borgia; Sig. VALEO Aldo – Tesoriere Associazione Commercianti Borgia; Sig. MALETTA Salvatore - Associazione Commercianti Borgia Sig. COSSARI Giuseppe – Sig.ra COSSARI Isabella - Società Agrigarden Srl; Sig. SABATINO Roberto – Titolare Azienda Agricola; Sig. PONTERIO Giuseppe – Sig.ra PONTERIO Donatella - Fondazione "Paolo Ponterio"; Sig. COROSINITI Grazioso – Ristorante "Il Veliero"; Sig. SCARAMUZZINO Roberto – Arch. DE GORI Bruno - Società "Pettrizzi Petroli"; Sig.ra CITRARO Rosanna – Sig. MARINO Andrea - Azienda Agricola; Sig. PILO' Giovanni – Società Tiravolo Catanzaro; Sig. IERACE Antonio – Azienda agricola; Sig. CUSIMANO Francesco – ACEF Srl; Sig. TOTO Vitaliano – Titolare società omonima; Dott. IANIA Michele – Gavius Srl; Sig.ra TORRETTI Silvia – Associazione "Bosco Incantato"; Sig. CITTADINO Francesco - Sig.ra PROCOPIO Angela – Ristorante "La Cortecchia"; Sig. VALEO Salvatore – Confcommercio; Dott. MAZZA Luigi – "Il Pero Selvatico"; Sig. FORESTA Giuseppe – Società "Le Roccelle"; Sig. VANNUCCI Emilio - Sig. VANNUCCI Gianfranco; Sig. CITRARO Salvatore; - Sig. CORDARO Salvatore; - Sig. GULLI' Antonio; Ing. MAURO Leonardo – Arch.. PASSAFARO Domenico; Ing. PASSAFARO Vittorio - Dott. CHIARELLA Salvatore Sindaco Avv. RIJLLO Domenico Un saluto è un ringraziamento a tutti i presenti e a chi sta portando avanti i lavori del Piano diretto dal Geom. CONTE Vincenzo del Comune di Cortale. E' la seconda assemblea che l'Ufficio del Piano organizza e programma. La prima con i tecnici e questa odierna con gli imprenditori, i soggetti economici "portatori di interesse". Il PSA è uno strumento nuovo, in primis perché previsto da una nuova Legge Urbanistica Regionale (L.R.19/2002) in secundis perché viene rovesciata la logica della progettazione: sono i soggetti proponenti che concorrono efficacemente alla redazione del Piano nella fase della concertazione e in tal senso l'appuntamento odierno assume grande importanza in quanto i soggetti portatori di interesse hanno tutta la titolarità per avanzare ipotesi di programmazione e di sviluppo congrue con quelli che sono interessi reali. Questo di sicuro comporta la redazione di un Piano che non viene calato dall'alto ma che incontra i bisogni e le necessità vere. Si è voluta rompere con la tradizione del Piano appartenente ad un solo Comune, si è scelto di lavorare con un gruppo di Comuni legati a Borgia da grandi tradizioni e rapporti. Sette Comuni che costituiscono un unicum territoriale che scende dalle montagne delle preserre calabresi fino ad affacciarsi sul Fiume Corace e quindi sul mare. Un territorio che si propone di dialogare costruttivamente con ciò che sta sull'altra sponda del Fiume Corace, quella che guarda a Catanzaro, sede di servizi e sviluppo urbanistico (cittadella Regionale, Policlinico, Centro Agroalimentare, Nuova Strada Statale 106 Jonica, etc). La scelta di associarsi con gli altri Comuni è felice in quanto ciò comporta da un lato una unione sempre maggiore di forze e tradizioni a dall'altro il rispetto di una tabella di marcia e di una tempistica tale da rispettare i limiti imposti dalla Legge Urbanistica.... Omissis...

Vedi relazione integrale sul sito internet www.pscortale.it

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 107.



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, Girifalco, 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)

Il Sindaco del Comune di _____

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

Si riporta di seguito l'elenco delle domande per l Bando degli Interessi diffusi

PROPOSTE COLLABORATIVE DEL P.S.A.										
N. Interno	N. Prot. Pratica	Data arrivo	Titolo o persona	Richiesta	Catasto n. Foglio	Catasto p.IIa	Superficie mq	Tipologia della richiesta (A Residenza, B mista, C Turistico albergo, D Produttiva, E Servizi, F riquad. Urbanistica)	ZTO PRG Vigente	eventuali note
1	148	08/01/2010	CITRARO Rosario Antonio Contrada Chiuselli, 11 BORGIA	Nuova costruzione per la realizzazione di un edificio da destinare ad attività di falegnameria di tipo artigianale in Loc.	2	725	5240	D	E2	
2	210	11/01/2010	MADARENA Leonardo ed altri	Ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato da destinare a civile	9 10	76 35	370 55	A	E2 A1	F9 Terreno E2, F10
3	950	04/02/2010	GULLI' Cesare Via A. Manzoni, 7 BORGIA	Ripristino edificio a due piani fuori terra da destinare a civile abitazione ubicato in via Poerio.	10	882 Sub1-878Sub1-877	57	A	A1 - Centro storico "C"	
4	1219	11/02/2010	CORDARO Maria Pia Via XX Settembre, 1 BORGIA	Ripristino edificio ubicato in Via XX Settembre angolo Via Garibaldi.	10	729 sub 1,2,3,4,5	40	A	A1 - Centro storico "B"	
5	1309	15/02/2010	MAZZA Valentina Loc. Giordano BORGIA MAZZA Luigi Via XX Settembre CATANZARO	Attribuzione di destinazione mista a destinazione turistica, residenziale, commerciale e porto turistico il Loc. Laganusa.	32	576-577-588-23-583-43-582-589-584-585-579-578-27-586-587-44-580-581-392-573-19-20-572-574-575	135000	B	DT 3-E1- CT6- Arenile	
6	1334	15/02/2010	BASILE Maria Caterina COSOLETO (RC)	Previsione di destinazione normativa adeguata all'uso edilizia residenziale e relative strutture di servizio in Loc. Frasso di	6 7	10-15 3-4-5-7-8-9-30-38-40-55-65	185660	A	E1	
7	1344	15/02/2010	PIGNATARO Nicola Via S.Pertini BORGIA	Classificazione dell'area adiacente il centro storico come area in parte urbanizzata ed in parte da urbanizzare.	11	47-421-688-708-183-424-694-203-637-705-204-685-707	50475	A	E1	
8	1355	16/02/2010	PIAZZA Rosa MAZZA Valentina ed altri	Creazione di un centro polifunzionale in Loc. Cutruzzo.	31	650-1228-1212-1227-1432-1243	31200	B	D2	
9	1384	17/02/2010	MERIDIONALE Agricola Industriale Località Cutruzzo BORGIA	Inserimento di aree da destinare ad insediamenti turistico-alberghieri-residenziale, verde attrezzato e per servizi e zona sportiva.	31	1038-1036-161-44-21-258-1031-1030-19-349-348 39-43-61-62 38 14-76-13-12-10-69-68-11		C A F F		
10	1395	17/02/2010	EDILIZIA "Le Rocelle" Via G. D'Arezzo, 16 ROMA	Realizzazione fognatura litoranea del metanodotto e rete di distribuzione eventuale spostamento cavalcia ferroviaria, rivedere fascia di rispetto del PAI.						
11	1398	17/02/2010	VALEO Maria Giovanna Via B. Buozzi, 118 BORGIA	Utilizzazione area libera ricadente nel centro storico di Borgia	10	1157	58	A	A1	
12	1432	18/02/2010	MAREMONTI RESIDENCE SRL Vico I ^a Agricoltori, 5 CATANZARO	Riconferma attuale destinazione urbanistica DT4 Turistico - Alberghiera in Loc. Lazzaretto.	43	8-18-19-28-64-67-68-73-74	67035	C	DT 4	
13	1473	18/02/2010	G.R.AL. VA Sri (MAZZA Luigi) Via XX Settembre, 23 CATANZARO	Cambio di destinazione Urbanistica da ZTO DT/8 Turistico - Ricettiva e verde sportivo privato a zona agricola, terreno sito in Loc. Difesa Mazza.	1	1-2	503126	Agricola	DT 8	

14	1474	18/02/2010	MAZZA Luigi Via XX Settembre, 23 CATANZARO	Conferma attuale destinazione urbanistica, terreno sito in Loc. Laganusa.	43	5	19050	C	DT 1		
15	1485	19/02/2010	SIRIANNI Guido Via Giovanni XXIII, 82 BORGIA	Inserimento quale zona residenziale, terreno sito in Loc. Jemma.	8	308-720	10800	A	CM 1		
16	1491	19/02/2010	GARIGLIANO Leonardo Corso Matteotti, 100 BORGIA	Mantenimento destinazione urbanistica della zona DT7 del terreno sito in Loc. Varrea	26	1-14-66-2-16-70-8-17-13-21		C	DT 7		
17	1492	19/02/2010	CORAPI Maria Grazia Via Giovanni XXIII, 70 BORGIA	Ristrutturazione totale di fabbricati adiacenti a quello principale sito in Loc. Varrea ed aumento della volumetria esistente del 50%.	25	25-33-37-41-46-50-58-27-34-38-42-47-51-47-28-35-39-43-48-56-48-29-36-40-44-49-57-49				E1	
					26	10-22-11-25-12-42-20-43		A			
18	1493	19/02/2010	CORAPI Maria Grazia Via Giovanni XXIII, 70 BORGIA	Previsione di un' area per servizi adiacente lo svincolo della variante alla SS. 106 in loc. Girella per realizzare autogrill, distribuzione carburanti	25	25-33-37-41-46-50-58-27-34-38-42-47-51-47-28-35-39-43-48-56-48-29-36-40-44-49-57-49	915334		E		
					26	10-22-11-25-12-42-20-43	81138		E		
19	1494	19/02/2010	Leonardo IMMOBILIARE Corso Matteotti, 100 BORGIA	Trasformazione della ZTO D2 in loc. Cutruzzo in zona più flessibile con destinazione industriale, artigianale, commerciale per il 20% residenziale, con eliminazione comparti edificatori.	31	961-963-433-964-437-960	12612	D	D2		
20	1495	19/02/2010	CITRARO Alberto Via Kennedy BORGIA	Mantenimento destinazione urbanistica del terreno sito in loc. Brutto.	21	61-414-655					
21	1496	19/02/2010	SGROMO Giovambattista Corso Mazzini, 99 BORGIA	Ampliamento della zona C7 o classificazione come zona servizi del terreno sito in loc. Cancellio.	21	596	13040	A	C7		
22	1497	19/02/2010	SGROMO Giovambattista Corso Mazzini, 99 BORGIA	Riconferma attuale destinazione urbanistica zona C7 del terreno sito in loc. Cancellio.	21	2-14-596-10-16-1-12-18-6-13-19	62540	A	C7		
23	1498	19/02/2010	SCICCHITANO Michele C.da Aspro, 72 BORGIA	Variazione della proprietà da zona agricola urbanizzata o urbanizzabile.	19	140-380-573		A	E		
24	1506	19/02/2010	MAURO Leonardo Loc. Forio BORGIA	Inserimento quale zona residenziale il terreno sito in loc. Forio.	23	68-95-96-172-281-66-70-71-920-922-891		A			
25	1510	19/02/2010	GIGLIOTTI CALCESTRUZZI Snc	Destinazione terreno a destinazione industriale e impianto di betonaggio in loc. Macchine.	40	35-43-46-18	10385	D			
26	1513	19/02/2010	ABBRUZZO Salvatore Trav. Via Danimarca, 2 BORGIA	Variazione di destinazione urbanistica da ZTO E2 in terreno edificabile in loc. Cucuzzo.	21	141-142-893-896-903-159-160-894-629	9594	A	E2-Standards		
27	1514	19/02/2010	MAZZA Valentina Loc. Giordano BORGIA	Richiesta variazione di destinazione urbanistica da DT5 in ZTO C zona residenziale in loc. Vallo.	44	186-187-51-10	24000	A		DT 5	
					42	85-82-80					
					31	1227-1228					
28	1515	19/02/2010	PASSAFARO Domenico Via Della Repubblica, 28 BORGIA	Ipotesi di pianificazione della loc. Roccelletta con modello di intervento.	IPOTESI DI PROGETTAZIONE DELLA ROCCELLETTA						

29	1542	22/02/2010	VALEO Salvatore Via B. Buozzi BORGIA	Proposta per il ridisegno nuovo strumento urbanistico						
30	1543	22/02/2010	VALEO Salvatore Via B. Buozzi BORGIA	Proposta per il ridisegno nuovo strumento urbanistico						
31	1544	22/02/2010	ARCH. Salvatore URSINI Via Cavour n°7 BORGIA	Proposte per il redigendo strumento urbanistico	PROPOSTE DI PROGETTAZIONE					
32	1580	22/02/2010	VATRANO Salvatore S.S. 106 Località Vallo BORGIA	Richiesta di inserimento area nel Piano Strutturale	44	53	21345	D	E2	
33	1711	25/02/2010	FERRAGINA Antonio Via Risorgimento BORGIA	Proposta per il redigendo strumento urbanistico				D		
34	1909	03/03/2010	MAURO Rita C.da Difesa - Roccellotta BORGIA	Richiesta di ampliamento della Zona B4 dello strumento urbanistico vigente.	1	27	5000	A	E1	
35	1958	04/03/2010	CITRARO Caterina, FERRAGINA Antonio, ed altri	Richiesta di rideterminazione, nel redigendo PSC dell'area sita in Borgia in Loc. Pellegrina a ridosso della SP 172 - Direttrice di sviluppo verso Girifalco - con destinazione urbanistica, nel vigente PRG: ZTO CM/1 - Residenziale mista artigianale				B	CM 1	
36	1977	05/03/2010	SESTITO Maria Immacolata C.da Chiuselli BORGIA	Variazione di destinazione urbanistica da ZTO CM/1 (residenziale mista artigianale) a ZTO C (residenziale)	20	543	8860	A	CM 1	
37	2033	08/03/2010	Dott. SCARAMUZZINO Roberto (Petrizzi Petrolii) Via Eusebio Chini, 11 ROMA	Proposta progettuale per la realizzazione di struttura turistico-ricettiva	43	10		C	A2	
38	2039	08/03/2010	CITRARO Leonardo, PASSAFARO Maria C.da Chiuselli BORGIA	Richiesta di non variazione di destinazione urbanistica di terreno ricadente in ZTO E2	20		1-3-4-103-104-117-126-127-578-584-586-588-591-593-594	Agricola	E2	
39	2096	09/03/2010	CHIARELLA Saverio Via XXV Luglio, 17 BORGIA	Richiesta di riclassificazione di un edificio ricadente nel centro storico di Borgia da edificio da sottoporre a restauro ad edificio da ristrutturare totalmente (demolizione e ricostruzione)	10	459 Sub 1		A	A1	
40	2097	09/03/2010	CHIARELLA Salvatore Via Pio XII, 19 BORGIA	Richiesta di riclassificazione di un edificio ricadente nel centro storico di Borgia da edificio da sottoporre a restauro ad edificio da ristrutturare totalmente (demolizione e ricostruzione)	10	459 Sub 2		A	A1	
41	2103	09/03/2010	CITRARO Salvatore Via S.Leonardo l°Trav. N°7 BORGIA	Proposta di rimodulazione della delimitazione del centro storico	10	1195-482		A	A1	
42	2104	09/03/2010	LANATA Assunta V.le Kennedy, 33 BORGIA	Richiesta di sopraelevazione di fabbricato esistente	21	649-652-122		D	CM 1	
43	2165	10/03/2010	IOELE Dott. Giuseppe Loc. Mandrella BORGIA	Proposta di variazione di destinazione urbanistica di area E1 in E2 per completamento struttura agrituristica, aumento di volume edificabile per la realizzazione di strutture accessorie.	26	4-26-29-32-33-36-37-41-46-48-56-59-63-64	64920	C	E1	

Piano Strutturale Associato - Ufficio del Piano - Cortale
Relazione Quadro Conoscitivo

44	2171	10/03/2010	DANIELI Salvatore Via Roma, 28 BORGIA	Variazione di destinazione urbanistica di suoli	11	672-673-675-676	22140	B	A3	
45	2240	12/03/2010	COSSARI Giuseppe Via Risorgimento, Roccellotta BORGIA	Proposta di ampliamento dell'attività esistente senza redazione di piano di lottizzazione						
46	2241	12/03/2010	COSSARI Giuseppe Via Risorgimento, Roccellotta BORGIA	Proposta di realizzazione di nuova attività commerciale						
47	2242	12/03/2010	TRUGLIA Giuseppina C.da Muzzane BORGIA	Proposta di variazione di destinazione urbanistica di terreni in zona C (Residenziale)	3	77-78-79-81-82-92-218	10148	A	E	
48	2243	12/03/2010	ACEF Srl Cusimano Francesco ed altri Via T.Campanella, 68 SETTINGIANO	Proposta di realizzazione di insediamento residenziale-commerciale nel Comune di Borgia	31	2-67-1347-1351-1391-1392-1395-1396-1397-1399-1406-1407-1410-1463-1467-1469-1471-1472-1465-279-804	53675	B	E	
49	2245	12/03/2010	CITRARO Rosanna C.da Chiuselli, 3 BORGIA	Proposta di realizzazione di complesso agriturismo alberghiero con annessi impianto di tiro a volo, stalla e maneggio. Sistemazione viabilità interna e restauro complesso "S.Fantino"		28-3-4-6-1-2-7-25-38-14-40-39-10-9-15-8-5	560000	B		
50	2250	12/03/2010	Salvatore GARIGLIANO Costruzioni Snc Via Giovanni XXIII BORGIA	Proposta di progetto per ricezione turistica: Tipologia alberghiera con servizio spiaggia	45	794-795-796-797-798-799-69	31055	C	CT 5	
51	2251	12/03/2010	SEVERINI Rita Via Florestano Pepe, 1 BORGIA	Richiesta di diminuzione della superficie minima d'intervento in particolare in località S.S. 384 (ZTO CM/1)				A	CM 1	
52	2257	12/03/2010	OLIVERI Vincenzo Gioia Tauro (RC)	Richiesta di ampliamento della struttura turistico-ricettiva "Hotel Ristorante Feudo degli Ulivi"	37	234-91-232-225		C	DST 3	
53	2304	15/03/2010	TOTO VITALIANO Loc. Difesa Caraffa di Catanzaro	Richiesta di variazione di destinazione urbanistica di terreni al fine di realizzare una proposta progettuale allegata.	31	6-8-1346-1348-1352-1401-1436-1476	58003	B		
54	2309	15/03/2010	COROSININI Grazionso Roccellotta BORGIA	Proposta di miglioramento Lido Acquatica				C		
55	2321	15/03/2010	CARELLO Maria Loc. Dirupi BORGIA	Proposta di realizzazione di piazzole per l'edificazione di strutture prefabbricate temporanee nel terreno di proprietà	32	1221-3244-3240	1475	C		
56	2322	15/03/2010	Giuseppe PONTERIO Loc.Vallo,Borgo Piazza 1, BORGIA	Proposte di miglioramento per la struttura Borgo Piazza	44	176-177	38720	B	E - DT 6	
57	2323	15/03/2010	GIGLIO Antonio Viale Cassiodoro, 1F BORGIA	Proposta di realizzazione di nuovo insediamento edilizio abitativo	3	812-813-814-815-65-49	6830	A		
58	2325	15/03/2010	S.I.A.M. Srl Rosa Agosto Roccellotta Contada Laganosa, 16 BORGIA	Proposta progettuale per la realizzazione di 42 Bungalows in ampliamento ad una struttura ricettiva esistente	43	202	40000	C	CT 5	
59	2330	15/03/2010	PENNA Evaristo, PENNA Beniilde Stella Via Isonzo, 50 TAURIANOVA	Variazione di destinazione urbanistica di terreni in località Colonicato del Comune di Borgia da ZTO E2 a ZTO Residenziale-Commerciale.Alberghiera	7 18	2-18-19-20-33-36-42-44-57-62-63-67-452-454-455-456 9-10-11-12-13-15-38-40		B	E2	

Piano Strutturale Associato - Ufficio del Piano - Cortale
Relazione Quadro Conoscitivo

60	2331	15/03/2010	COLABRARO Rosa Anna C.so Mazzini, 170 BORGIA	Richiesta di costruzione di nuovo fabbricato	21	648-651		B	CM 1
61	2344	15/03/2010	ABRUZZO Pietro Mario Via B. Croce BORGIA	Variazione di classificazione terreno Loc. Difesa	2	219	5820	D	E2
62	2345	15/03/2010	LACROCE Elsa Via F.Gullo BORGIA	Variazione classificazione terreno loc. Vallo	31	935-1372-1373-1376	4621	A	B5
63	2346	15/03/2010	VANNUCCI Emilio Via F.Gullo	Variazione classificazione terreno loc. Vallo	31	730-742	10000	A	B5
					31	373-381	10000		B5
64	2347	15/03/2010	PIGITORE Immacolata Via F.Gullo BORGIA	Variazione classificazione terreno loc. Vallo	31	1324-1450	1000	A	B5
65	2348	15/03/2010	SQUILLIOTTI Maria Concetta Viale Sabatini, 1 BORGIA	Variazione classificazione terreno loc. Donnici	31	365-1221-1222-1225-1226	2220	D	D2
66	2349	15/03/2010	PROCOPIO Teresa Loc.Aspro BORGIA	Variazione classificazione terreno loc. Aspro	19	11-40-41-42-46-440-441	7616	E	E
67	2350	15/03/2010	TARZIA Angela Via B. Buozzi BORGIA	Declassificazione da "C" a "D" per demolizione fabbricato	10	1151		A	A1
68	2351	15/03/2010	MELITO Antonio Contrada Muzzani BORGIA	Variazione della destinazione urbanistica di un terreno attualmente ricadente in Zona Agricola E a destinazione edificabile	3	349-339-341-88-224-95-161		A	E
69	2353	15/03/2010	NANCI Antonio Via Migliaccio GIRIFALCO	Variazione classificazione terreno Loc. Difesa	2	244-245	13200	D	E2
70	2354	15/03/2010	Arch Leonardo BRESCIA Corso Mazzini vicoll n°2 BORGIA	Proposte per la progettazione del nuovo P.S.A.					
71	2362	15/03/2010	De Santis Gaetano Via g. Amendola, 164 BORGIA	Sopraelevazione di fabbricato esistente per ampliamento attività artigianale sistente	32	2166		A	C10
72	2363	15/03/2010	Soc. Calcio giovanile Catanzarese Via Caduti 16 Marzo CATANZARO	Proposta per la realizzazione di una struttura sportiva in zona Roccelletta (Loc. Susanna)				E	
73	2364	15/03/2010	NANCI Saverio Via Sabatini BORGIA	Variazione classificazione terreno Loc. Muzzane	3	176-370-373-374-375-376-378	2162	A	E
74	2367	16/03/2010	Alcaro Marina Giuseppina Via A. Moro, 4 BORGIA	Richiesta di inserimento di struttura alberghiera turistico ricettiva in Lo. Roccelletta di Borgia	45	59-61-63		C	
75	2368	16/03/2010	Alcaro Marina Giuseppina Via A. Moro, 4 BORGIA	Richiesta di previsione di una struttura turistica con balneazione-impianto ombrelloni-BAR-ristorante-strutture sportive e ricettive	45	740-742-744-253-254		C	CT 4
76	2370	16/03/2010	Alcaro Marina Giuseppina	Richiesta di inserimento dell'area a zona di completamento commerciale artigianale	1	125		B	
					2	217-215			
77	2371	16/03/2010	Alcaro Marina Giuseppina Via A. Moro, 4 BORGIA	Richiesta di inserimento in zona di completamento di terreno ricadente in ZTO CM/1 loc. S.S. 384 Borgia				A	CM 1
78	2402	16/03/2010	Autoricambi Valeo Srl Via Fausto Gullo, 39 BORGIA	Variazione di destinazione urbanistica di terreni	24	417-370-426-423-415-7			E

79	2424	17/03/2010	Lanata Leonardo Piazza G. Castagna, 5 BORGIA	Proposta di demolizione e ricostruzione con sopraelevazione di edificio ricadente nel centro storico di Borgia	10	692		A	A1	
80	2425	17/03/2010	Lanata Leonardo Piazza G. Castagna, 5 BORGIA	Variazione di destinazione urbanistica di terreni ai fini dell'ampliamento di un fabbricato esistente	8	61-62-63-64-65-66-742	3800	A	CM 1	
81	2456	18/03/2010	Susanna GIOVANNI Corso Mazzini, 42 CATANZARO	Variazione di destinazione urbanistica di suoli da agricoli ad edificabili	27	5-447-643-426-448-458-449-567		B	E	
					18	127-128				
82	2457	18/03/2010	Autoricambi Valeo Srl Via Fausto Gullo, 39 BORGIA	Variazione di destinazione urbanistica di terreni	31	900-901		D	B5	
83	2458	18/03/2010	P.E. Luigi Bruggellis Via C.Battisti	Aumento dell'indice di edificabilità	44	83-173-174	15000	C	DT 5	
84	2532	22/03/2010	CITRARO Floro Via Gramsci, 13	Proposta di demolizione e ricostruzione	10	563		A	A1	
85	2641	23/03/2010	VETRO' Domenico Via Aldo Barbaro CATANZARO	Massima edificazione possibile di suoli	32	1273	3180	D		
86	2717	25/03/2010	PARTITO DEMOCRATICO BORGIA ROCCELLETTA Corso Mazzini	Proposte urbanistiche e di sviluppo per la redazione del nuovo strumento urbanistico	PROPOSTE DI PIANIFICAZIONE					
87	3101	09/04/2010	DANIELI Maurizio Loc. Pellegrina, 1 BORGIA	Variazione classificazione terreno in loc. Pellegrina	8	155-159-160-168-169	3110	A	E	
88	3102	09/04/2010	NANCI Leonardo Loc. Muzzane BORGIA	Richiesta variazione classamento terreno di proprietà	8	28-29	2710	A	C5-E2	
89	3103	09/04/2010	MELITO Maria Loc. Muzzane	Richiesta variazione classificazione terreno di proprietà	3	50-91-362	3388	A	C5-E2	
90	3186	13/04/2010	Fodaro Teresa	Richiesta di variazione di destinazione urbanistica di terreni.	21	48-463	2300	A	F1	
91	3177	13/04/2010	Procopio Colomba, Graziano Carlo ed altri BORGIA	Variazione di destinazione urbanistica di terreni	3	277-294-295-194-304-302-298-292-275-274-293-276-74-273-174-270-267-268-271-283-285-286-278-282-281-284-288-209-213-214-289-272-280-269-175		A		
92	7299	09/11/2006	Sindacato italiano Unitario Lavoratori Polizia Catanzaro	Richiesta di area edificabile per realizzazione di civili abitazione per il corpo di Polizia				A		

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;



• PUNTI DI FORZA:

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

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

Ambiente: sito naturalistico di importanza comunitaria, l'Oasi di Scolacium (SIC IT9330098). Il sito si trova nella zona marina a cavallo tra i comuni di Borgia e Squillace e di estende per 74 ha.

La fascia marina, quella non interessata dal SIC, pur interessata da una forte antropizzazione, ha anch'essa una caratterizzazione di qualità con una pineta ed altre caratteristiche che possono essere una forte base per il settore turistico.

• PUNTI DI DEBOLEZZA:

Pianificazione Vigente: Il PRG rappresenta il classico piano urbanistico le cui strategie sono riposte tutte nell'espansione abnorme del consumo di suolo (981.90 mq/ab); mentre nella realtà il realizzato è di soli 200,81 mq/ab. Nonostante una normativa abbastanza puntuale non è riuscito a risolvere le problematiche urbanistiche delle tre città: il centro storico di Borgia alta, il quartiere Roccelletta, la zona mare.

La pianificazione di dettaglio non sembra essere qualitativamente adatta a sostenere le strategie e gli obiettivi del PRG.

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

Mobilità: l'inefficienza delle strutture viarie comunali portano a far considerare, dalla collettività, i tre paesi di Borgia, Centro storico, Roccelletta e mare, come tre entità diverse ed autonome.

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

● 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 posizione 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 sproll residenziale verso i quartieri bassi di Roccelletta, Vallo e la zona mare determinando la presenza dei soli quartieri dormitori periferia della grande città.

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