

Prov. Catanzaro

**Piano Strutturale Associato**

www.pscortale.it



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



**Documento preliminare**

Tav. A

Relazione: Schema scelte strategiche di Piano

**2010**

## Schema scelte strategiche di Piano

### RESPONSABILE UFFICIO DEL PIANO

Geom. Vincenzo Conte

### PROGETTISTA E RESP PROCEDIMENTO

Arch. Vito Migliazza, Uff. Tecn. Caraffa

### DIRETTORE SCIENTIFICO UFFICIO DEL PIANO

Arch. Domenico Santoro

### TECNICI COMUNALI

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

### CONSULENTI

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

### GIOVANI PROFESSIONISTI

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

## INDICE

Il percorso dei Comuni del PSA.....	4
Documenti costitutivi del PSA.....	4
<b>LA COMPONENTE STRUTTURALE (CHI SIAMO).....</b>	<b>6</b>
Conclusioni del quadro conoscitivo : Analisi di SWOT .....	6
La nascente nuova città nella Valle del Corace.....	9
La perequazione territoriale e il PTCP .....	10
Invarianti strutturali .....	10
<b>LA COMPONENTE STRATEGICA (DOVE ANDIAMO?).....</b>	<b>12</b>
<b>Obiettivi</b> .....	<b>12</b>
Competitività territoriale:.....	13
Aumento della Qualità della vita: .....	13
Modernizzare la mobilità.....	14
<b>Strategie</b> .....	<b>14</b>
Continuità e discontinuità con la pianificazione vigente.....	14
Conservare e Valorizzare .....	15
Innovare per sviluppare: Città verde, mobilità, assi attrezzati, catalizzatori.....	15
<b>La costruzione del PSA .....</b>	<b>18</b>
L'iter di approvazione .....	18
Lo schema di Piano .....	19
La partecipazione .....	19
Il documento Preliminare intercomunale .....	19
La perequazione.....	19
Il ruolo dei POT Comunali esecutivi.....	20
La VAS .....	20
Il REU .....	20

## **Il percorso dei Comuni del PSA**

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

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

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

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

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

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

Tutto l'iter descritto è stato seguito di pari passo da tutti i Comuni ad eccezione di S. Floro che ha manifestato più volte l'intenzione di perseguire, una volta superato il Quadro Conoscitivo, una strada individuale per le scelte puntuali di pianificazione.

## **Documenti costitutivi del PSA**

### **A – Relazione: Assetto Urbanistico Generale**

#### **B - Quadro Conoscitivo**

- Tav. BA.1- Relazione generale – Sintesi intercomunale
  - o allegati
  - o Tav. BA.2- Relazione : Comune di Amaroni;
  - o Tav. BA.3- Relazione : Comune di Borgia;
  - o Tav. BA.4- Relazione : Comune di Caraffa;
  - o Tav. BA.5- Relazione : Comune di Cortale;
  - o Tav. BA.6- Relazione : Comune di Girifalco;
  - o Tav. BA.7- Relazione : Comune di S. Floro;
  - o Tav. BA.8- Relazione : Comune di Settingiano;
  - o Tav. BA.9- Tavole A/3 Costruzione Quadro Conoscitivo

#### **Quadro 1° - Sintesi Riferimento Normativo e di pianificazione**

- Tav. B1.2- Pianificazione sovraordinata 1:25.000
- Tav. B1.3- La pianificazione Comunale 1: 10.000 Base CTR e comuni vicini

#### **Quadro 2° - Sintesi Ambientale**

- Tav. B2.1 Valori culturali e ambientali 1:5.000

#### **Quadro 3° - Sintesi Strutturale Economico e Sociale**

- Tav. B3.4 analisi degli standards esistenti e Bando Interessi Diffusi; 1:5.000

#### **Quadro 4° - Sintesi Strutturale morfologico**

- Tav. B4.2\_ Carta generale dei vincoli e rischi geologici 1:5.000
- Tav. B4.3\_ Carta generale del Quadro Conoscitivo (invarianti strutturali) 1:5.000

**BB- Tavole per costruzione Quadro Conoscitivo (solo digitali)**

- Tav. BB.1- Inquadramento Urbanistico 1:50.000
- Tav. BB.2\_ Cartografia di base: CTR e Catastali 1:10.000
- Tav. BB.3\_ Analisi del patrimonio edilizio 1:5.000
- Tav. BB.4 - analisi del patrimonio storico 1:2.000
- Tav. BB.5\_ analisi degli standards esistenti + dati 1:2.000
- Tav. BB.6\_ analisi delle reti 1:5.000
- Tav. BB.7\_ Analisi parchi eolici 1:25.000

**Allegati (solo digitali)**

**Allegati estesi: dei consulenti:**

- B.5.1- Analisi agro-podologica, agr, Figliuzzi Massimiliano
- B.5.2- Analisi idro-geologica, geol, Rizzuti Eraldo,
- B.5.3\_ Beni culturali, Archeolog, Storia, dott. Cinzia Mantello;
- B.5.4- Le problematiche costiere, arch. Papaleo Roberto;
- B.5.5- Attività economiche, arch. Paolo Viola;
- B.5.6- Infrastrutture, ing. Raffaele Scalise;
- B.5.7- Normative, geom. Walter Canino

**Allegati: Analisi criticità urbanistiche, Tecnici comunali**

- B.6.1- Borgia, Geom. Bertucci Ubaldo;
- B.6.2- Caraffa, arch. Vito Migliazza;
- B.6.3- Settingiano, geom. Lipari Ferdinando;
- B.6.4- S. Floro,
- B.6.5- Amaroni, geom. Borganzone Mario;
- B.6.6- Girifalco, geom. Signorelli Rocco;
- B.6.7- Cortale, geom. Vincenzo Conte;

**C - PSC: obiettivi, strategie, assetti urbanistici**

- Tav.C.1- PSC assetto urbanistico generale, (1:25.000)
- Tav.C2 - POT Comunali per singolo Comune: ambiti (T.U, TDU, TAF) (1:10.000);
- Tav.C3 - POT Comunali esecutivi: comparti e schede (1:5.000 – 1:2.000);

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

- Tav. D.1 – REU

**E - VAS:**

- Tav. E.1 - 1° Rapporto ambientale preliminare
- Tav. E.2 - 2° Rapporto Ambientale

**Tavole per la Compatibilità e Coerenza, costruzione della VAS (solo digitali):**

- Tav.E.3\_ Raffronto PSC - ex PRG – PTCP, QTR (5.000);
- Tav.E.4\_ Raffronto PSC e studio geologico (5.000);
- Tav.E.5\_ Raffronto PSC e sistemi (5.000);

## LA COMPONENTE STRUTTURALE (CHI SIAMO)

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

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

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

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

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

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

### Conclusioni del quadro conoscitivo : Analisi di SWOT

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

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

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

## ● PUNTI DI FORZA:

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

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

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

### **Ambiente:**

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

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

**La Montagna:** il sistema montagna è una risorsa essenziale;

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

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

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

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

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

## ● PUNTI DI DEBOLEZZA:

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

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

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

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

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

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

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

## • OPPORTUNITÀ:

**Mobilità:**

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

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

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

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

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

## • MINACCE E RISCHI:

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

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

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

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

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

### **La nascente nuova città nella Valle del Corace**

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

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

#### **Altri Progetti e Programmi in corso nell'Istmo catanzarese<sup>1</sup>**

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

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

- potenziamento della Trasversale Ferroviaria Catanzaro Lido - Lamezia Terme con riqualificazione della linea Settingiano – Lamezia Terme mediante rettifiche parziali di tracciato ed elettrificazione;
- realizzazione del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale;
- realizzazione di un autoporto nell'area ex SIR di Lamezia Terme, inteso come piattaforma logistica complementare all'area industriale, opportunamente raccordata all'autostrada A3 mediante un nuovo svincolo.
- Il POR, inoltre, prevede sull'area la realizzazione dei Grandi Progetti, che sono:
- nuova Aerostazione di Lamezia Terme. Si prevede la realizzazione della nuova aerostazione e delle infrastrutture strettamente connesse;

<sup>1</sup> QTR Dossier, LABORATORIO DI PROGETTO CITTA'-TERRITORIO DEI DUE MARI, Responsabile;

- collegamento ferroviario a servizio dell'Aeroporto di Lamezia Terme. Il Grande Progetto permette il collegamento di un Nodo della Rete SNIT (l'Aeroporto di Lamezia Terme) alla Linea Ferroviaria Tirrenica (Corridoio 1). Inoltre il collegamento, attraverso l'integrazione con la Linea Ferroviaria Trasversale Lamezia Terme – Catanzaro Lido consentirà il collegamento con la Città di Catanzaro e la Linea Ferroviaria Ionica.

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

#### **PTCP CZ:**

La previsione di queste funzioni spinge il PTCP di CZ a dichiarare quanto segue<sup>2</sup>: *l'inserimento di questo polo è nell'alveo fluviale del Corace, il polo, oltre ad avere una forte attrazione, spingerà i Comuni limitrofi ad assorbire una parte della popolazione che vi lavora, con la nuova variante della ss.106 c'è il rischio che ci sia un'ulteriore svuotamento di abitanti di Catanzaro. È auspicabile, pertanto, una revisione progettuale di tutta l'area investendo i Comuni limitrofi nel processo pianificatorio.*

### **La perequazione territoriale e il PTCP**

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

*Comuni associandosi<sup>3</sup> potranno ipotizzare compensazioni (perequazione territoriale), individuando standard e attrezzature territoriali in aree più ampie della dimensione comunale e riuscendo, con la perequazione appunto, a ripartire gli standard su un territorio vasto, mirando alla funzionalità e alla qualità (più difficilmente raggiungibile frazionando le attrezzature in ogni singola limitata dimensione comunale)...*

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

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

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

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

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

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

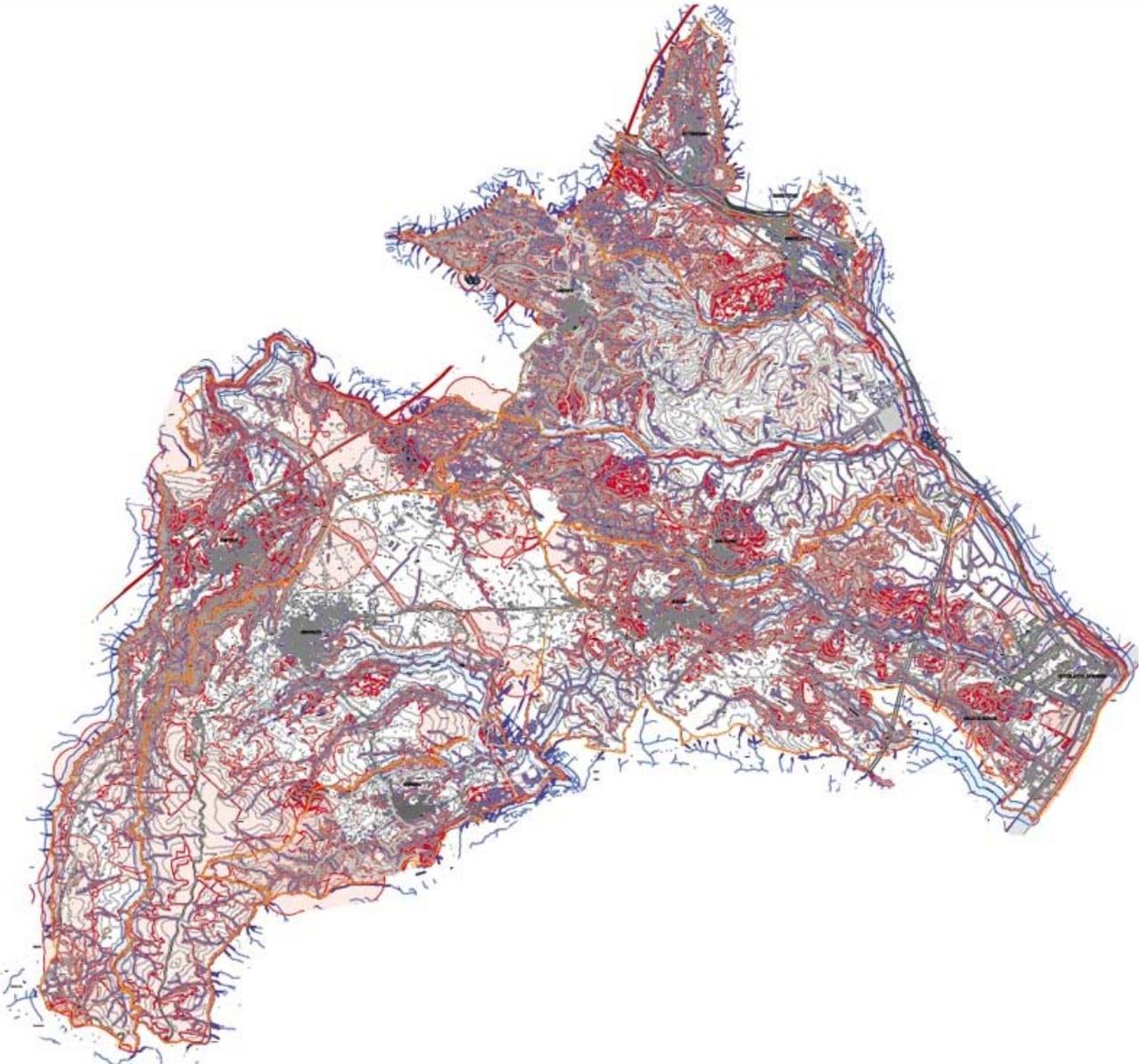
### **Invarianti strutturali**

#### **Il territorio non urbanizzabile**

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

<sup>2</sup> Dal PTCP di Cz

<sup>3</sup> Estratto dal PTCP di CZ Relazione pag. 257;



*Tav. B4.3: Invarianti Strutturali*

### **Il Territorio Urbanizzato**

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

### **Il Territorio urbanizzabile**

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

## LA COMPONENTE STRATEGICA (DOVE ANDIAMO?)

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

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

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

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

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

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

### Obiettivi

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

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

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

### **Competitività territoriale:**

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

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

#### **Innescare elementi di sviluppo economico**

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

#### **Identità e riconoscibilità come elementi di competizione**

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

### **Aumento della Qualità della vita:**

#### **Sostenibilità**

*Lo Sviluppo sostenibile è uno sviluppo che soddisfa i bisogni del presente senza compromettere la possibilità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni<sup>4</sup>.*

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

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

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

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

#### **Riqualificare e rivitalizzare**

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

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

#### **Arrestare il processo di spopolamento delle aree interne**

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

#### **La Manutenzione del territorio**

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

<sup>4</sup> definizione dal Rapporto\_Brundtland. ONU 1987;

## **Modernizzare la mobilità**

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

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

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

## **Strategie**

### **Continuità e discontinuità con la pianificazione vigente**

#### **L'urbanistica Premiale**

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

Attualmente possiamo annoverare motivazioni premiali per:

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

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

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

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

#### **La perequazione**

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

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

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

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

Diritti edificatori

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

**REU- Regolamento Edilizio ed Urbanistico**

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

## **Conservare e Valorizzare**

### **Progetto centri storici e beni culturali**

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

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

### **Progetto energia**

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

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

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

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

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

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

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

### **La città Verde**

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

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

In particolare si ipotizza:

- la creazione di un parco ambientale riferito al Fiume Corace ed ai suoi ambiti di riferimento, ai processi di urbanizzazione;
- Un asse attrezzato costruito attorno all'asta stradale di livello urbano, ambientale Caraffa – Valle S. Floro – Borgia, che costeggiando il precedente parco potrebbe rappresentare un asse urbano attorno a cui costruire la maglia urbana prevista per accogliere i catalizzatori previsti per i Comuni di Settingiano, Caraffa, S. Floro e Borgia;
- Servizi del terziario avanzato, polo fieristico; Servizi per la residenza e alberghiero; Parco a tema archeologico, servizi per la portualità, Parco fluviale;

### **La Mobilità**

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

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

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

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

Il riferimento è alle aste di progetto:

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

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

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

### **Gli assi attrezzati**

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

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

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

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

---

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

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

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

### **I Catalizzatori**

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

In prima istanza si prefigurano i seguenti attrattori:

**Caraffa:** servizi terziario avanzato ed in polo fieristico;

**Settingiano:** servizi del terziario avanzato;

**Cortale:** servizi culturali, sportivi e rapporto con la montagna;

**Girifalco:** polo Sanitari e polo produttivo;

**Amaroni:** centro sportivo;

**S. Floro:** servizi per la residenza e alberghiero;

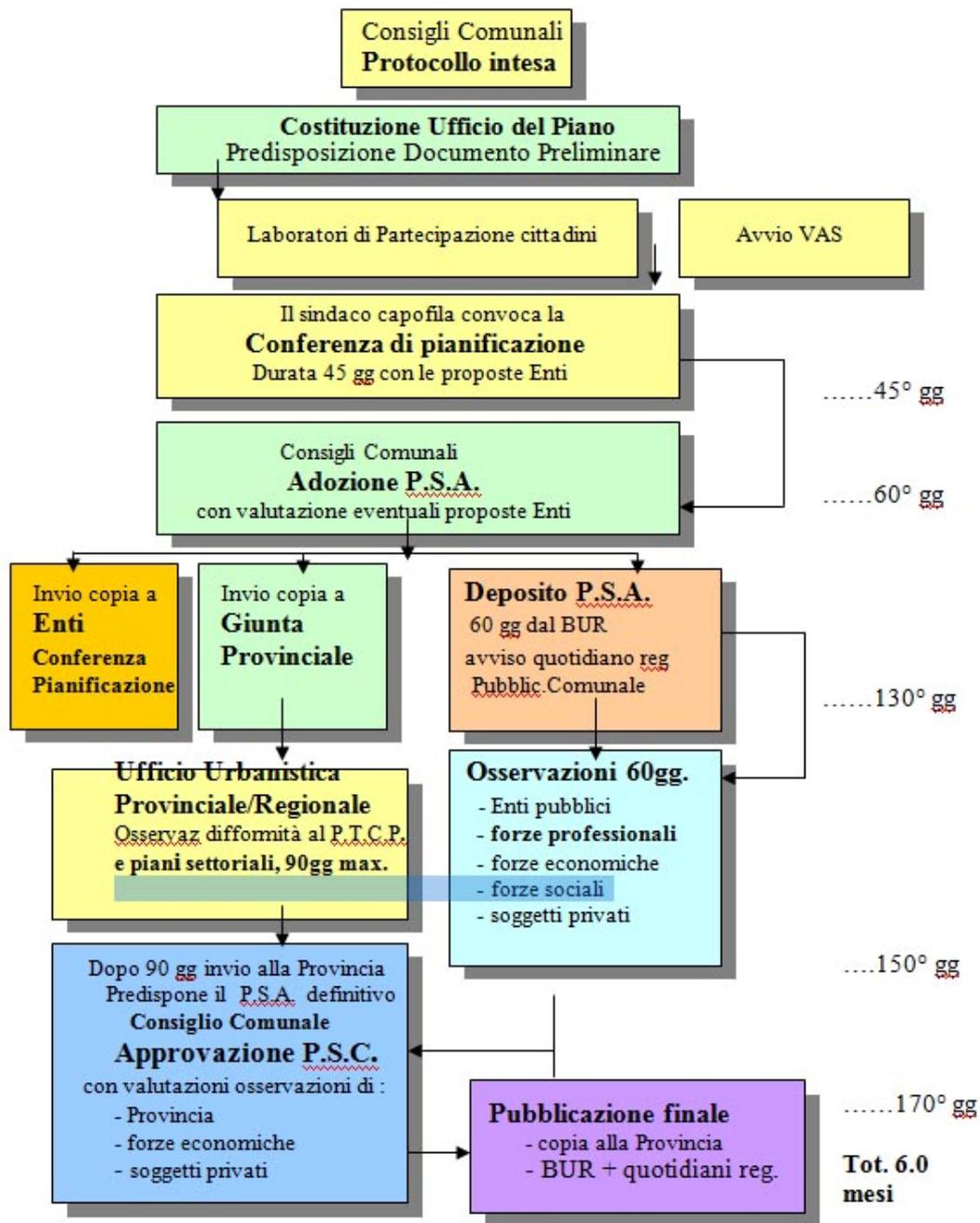
**Borgia:** Parco a tema archeologico, servizi per la portualità, Parco fluviale;

# La costruzione del PSA

## L'iter di approvazione

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

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



pag.346

## **Lo schema di Piano**

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

- **Il Piano Strategico:** quella parte del Piano formato dalle previsioni e dalle strategie vincolanti, generalmente accettate dalla comunità locale, per raggiungere determinati obiettivi. In questo caso possono considerarsi strategie la volontà della creazione della città verde, dei catalizzatori e degli assi attrezzati.
- **Il Piano Operativo:** quella parte del Piano formato dalle disposizioni per la realizzazione delle strategie attraverso disegni e norme di dettaglio che regolano le trasformazioni che possono essere eseguite dai singoli Comuni anche indipendenti fra loro.

Il dimensionamento??

## **La partecipazione**

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

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

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

L'ufficio del Piano si riserva la possibilità di riutilizzare questa pratica, del Bando Interessi diffusi, per il passaggio dal Documento Preliminare ai singoli POT Comunali.

## **Il documento Preliminare intercomunale**

A seguito dello svolgimento dei Laboratori di Partecipazione l'Ufficio del Piano avrà una situazione ben chiara di come costruire il Documento Preliminare, ovvero di come passare dallo Schema di Piano ad un Piano urbanistico compiuto.

Accanto al P.S.C. troviamo il Regolamento edilizio ed Urbanistico (R.E.U.) che riunisce i due strumenti, le Norme Tecniche ed il regolamento Urbanistico, in Calabria separati da sempre.

## **La perequazione**

La manovra perequativa, che coinvolge un'ampia pluralità di piccole e medie proprietà fondiarie, si basa essenzialmente sul cosiddetto "trasferimento" di diritti edificatori, prevedendo ambiti ove si originano tali diritti, senza una loro possibilità di utilizzo nei siti medesimi (esempio: parchi urbani); ma prevedendo congiuntamente altri ambiti, ove nello stesso tempo si determinano diritti edificatori propri, ma si "ospitano" anche diritti maturati altrove e trasferiti nei nuovi medesimi ambiti di nuovo impianto).

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

Negli altri casi, ovvero negli ambiti di nuovo impianto, il corrispettivo dei diritti edificatori risiede nella cessione gratuita al Comune del 40-50% dei suoli interessati, da riservare all'ospitalità di diritti edificatori trasferiti, ed insieme ad usi di servizio e di residenza di carattere sociale, oltre a determinare con la manovra perequativa uno stock di risorse per

le necessarie infrastrutture di supporto (la nuova asta stradale intermedia, innanzitutto). Nel restante 40-60% dei suoli interessati si concentrano i diritti edificatori riservati a determinare i corrispettivi previsti per la proprietà stessa.

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

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

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

### **Il ruolo dei POT Comunali esecutivi**

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

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

Il Piano Strutturale racchiude in se sia la dimensione Strutturale e sia quella Strategica, mentre rimanda alla dimensione operativa (POT) le azioni di trasformazione del territorio. **Il Piano Operativo** è formato dalle disposizioni per la realizzazione delle strategie attraverso disegni e norme di dettaglio che regolano le trasformazioni che possono essere eseguite.

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

### **La VAS**

All’interno del processo di pianificazione e di programmazione-valutazione degli interventi si inserisce la Valutazione Ambientale Strategica, ovvero la verifica della rispondenza del Piano urbanistico e dei suoi Programmi Operativi con gli obiettivi dello sviluppo sostenibile tenendo conto degli effettivi vincoli ambientali e della diretta incidenza dei piani sulla qualità dell’ambiente

L’esperienza ha dimostrato che la VAS non serve, di per sé, ma soltanto in presenza di qualche soggetto che intenda servirsene e pertanto non deve essere interpretata come un processo tecnico normativo, ma come un processo partecipativo.

In una prima fase si ritiene di inserire nella valutazione gli elementi strategici sopra individuati: Progetto centri storici e beni culturali, Progetto energia, La città Verde, La Mobilità e gli assi attrezzati, I catalizzatori.

### **Il REU**

La normativa di riferimento sarà composta da un REU intercomunale con le norme che saranno valide per tutti i Comuni e una appendice del REU per ogni singolo Comune con tutte quelle norme specifiche per ogni Comune.

Si riporta di seguito una bozza dell'indice del REU intercomunale del PSA

<b>Comprendere il nuovo P.S.A.</b> .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 1 - Elaborati del PSA.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 2 - Contenuti e campo di applicazione del P.S.A. ....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 3 - Efficacia e norme transitorie.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 4 - Riferimenti.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>MODALITÀ DI GESTIONE DEL PIANO</b> .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>LINGUAGGIO DEL PIANO</b> .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 5 - Termini specifici .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 6 - Indici urbanistici ed edilizi.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>ATTUAZIONE DEL PIANO</b> .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 7 - Partecipazione .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 8 - Comparti di attuazione .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 9 - Perequazione definizioni e indici.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 10 - Origine e trasferimento dei diritti edificatori .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 11 - Perequazione e attuazione degli interventi nei comparti .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 12 - Registro Comunale Diritti dei Volumi Edilizi .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 13 - Criteri di monetizzazione .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 14 - Presentazione dei progetti esecutivi (G.I.S.) .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>La qualità e gli incentivi</b> .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 15 - Le quattro qualità.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>Il sistema degli incentivi per la qualità</b> .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 16 - Nuovi edifici - Premio urbanistico per la qualità totale (+ 30%)	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 17 - Nuovi edifici - Premio urbanistico per classe energetica A (+20%)	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 18 - Nuovi edifici non residenziali energia rinnovabile (+ 20%) ....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 19 - Nuovi edifici, bioarchitettura protocollo ITACA (+ 20%).....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 20 - Edifici esistenti - Sottotetti e seminterrati (recupero ad uso abitativo)	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 21 - Edifici esistenti - Qualità tipologica, estetica e rifiniture (+20% max 45 mc)	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 22 - Nuovi edifici - Premio urbanistico ambiti agricoli (+ 50%).....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 23 - Incentivo accorpamento suoli agricoli (50% Venditore - 50% acquirente)	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 24 - Applicazione incentivi e dimostrazione esecuzione opere.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>Promozione del sistema dei servizi</b> .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 25 - Standard urbanistici per Abitante Teorico .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>SISTEMA AREE E ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO</b> .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 26 - Aree per i servizi.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 27 - Aree per protezione civile .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE A RETE</b> .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 28 - Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 29 - Strade.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 30 - Nuove Aste stradali .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 31 - Aree di parcheggio (P).....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 32 - Distributori di carburante (Dis).....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 33 - Aree e fasce di rispetto.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>La qualità dei Centri Storici</b> .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 34 - Visuali panoramiche .....	Errore. Il segnalibro non è definito.

---

Art 35 - Classificazione degli interventi .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>Sicurezza del territorio.....</b>	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 36 - Ambiti dei rischi idraulico, di stabilità e sismica .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 37 - Impianti e Infrastrutture .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 38 - Permeabilità dei suoli (30%) .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 39 - Modificabilità degli Ambiti di rischio .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>Disciplina degli Ambiti.....</b>	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 40 - Classificazione territoriale.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>Ambiti Territorio Urbanizzato e urbanizzabile .....</b>	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 41 - Territorio Urbanizzato - Centri Storici – TU.A.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 42 - Territorio urbanizzato –TU.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 43 - Territorio Urbanizzabile (TDU).....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 44 - Parchi Urbani ad attuazione perequativa .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 45 - Aree urbane strategiche di riqualificazione ad attuazione perequativa	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>definito.</b>	
Art 46 - Funzioni di eccellenza urbana .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 47 - Dimensionamento del PSA e dei POT .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>ambito territorio non urbanizzabile (AGR. foREstale-(TAF) .....</b>	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 48 - Zone agricole.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 49 - Unita' aziendale minima .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 50 - Aree agricole e sottozone.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 51 - Orti peri-urbani .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 52 - Vincoli sulle destinazioni d'uso dei suoli agricoli.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 53 - Aree boscate .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 54 - Fiumi, corsi d'acqua e aree golenali .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 55 - Arenile e Dune sabbiose .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>IL risparmio energetico.....</b>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>SISTEMA RISORSE .....</b>	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 56 - Il risparmio energetico negli edifici e nelle aree.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 57 - Gestione efficiente e recupero del ciclo delle acque .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 58 - Isola di calore .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>Conservazione identità Territoriali .....</b>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>SISTEMA RISORSE NATURALI E ANTROPICHE – tt .....</b>	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 59 - Il Paesaggio.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 60 - Risorse naturali protette .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 61 - Sistema ambientale antropizzato .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 62 - Aree verdi (TT_V).....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 63 - Fasce litoranee.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 64 - Aree di interesse archeologico .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 65 - Parchi e giardini di interesse storico ambientale (TT_V 1) ....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 66 - Aree verdi finalizzate allo sport (TT_V 2) .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 67 - Pertinenze inedificabili (TT_Pi).....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>Riepilogo Indici Urbanistici .....</b>	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art 68 - Indici urbanistici.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>APPENDICE ed allegati.....</b>	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schemi planivolumetrici per volumetria .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
SchedA Distanze metanodotto .....	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>SCHEMA "ATTO REDISTRIBUZIONE AREE INTERVENTO perequate"</b>	Errore. Il segnalibro non è definito.
SCHEMA CONVENZIONE PIANI ATTUATIVI .....	Errore. Il segnalibro non è definito.