



SANTA MARIA DEL CEDRO

PROVINCIA DI COSENZA

# P IANO S TRUTTURALE C OMUNALE

Legge Urbanistica Regionale n° 19 del 16 Aprile 2002

DOCUMENTO DEFINITIVO

TITOLO

RELAZIONE GENERALE

TAVOLA

A

SCALA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Vincenzo SILVESTRI

IL SINDACO

Avv. Ugo VETERE

IL SEGRETARIO

Dott. Antonio MARINO

DATA

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Capogruppo  
Dott. Virgilio VISCIDO  
Architetto

Dott. Ernesto LUPINACCI  
Architetto

Dott. Sergio GIOIA  
Ingegnere

Dott.ssa Sonia COSENTINI  
Architetto

Dott.ssa Rita ARENA  
Architetto

Dott. Claudio ADDUCI  
Ingegnere

Dott. Beniamino TENUTA  
Geologo

Dott. Ugo GALIANO  
Agronomo

**COMUNE  
DI  
SANTA MARIA DEL CEDRO**

**PIANO STRUTTURALE COMUNALE  
DOCUMENTO DEFINITIVO**

**QUADRO CONOSCITIVO**

---

**Gruppo di Progettazione**

Arch. Virgilio Viscido –Capogruppo-  
Arch. Ernesto Lupinacci – Arch. Sonia Cosentini  
Ing. Sergio Gioia – Ing. Claudio Adduci–  
Arch. Rita Arena – Dott. Geol. Beniamino Tenuta  
Dott. Agr. Ugo Galiano

**GENERALITA'**

A – Premessa	pag. 5
B – Il PSC nel contesto della Pianificazione Provinciale e Regionale	pag. 7
C – Scelte strategiche del PSC	pag. 11

**TITOLO I°  
QUADRO CONOSCITIVO****Capitolo 0**

0.0.1. – Il comprensorio di riferimento	pag. 19
0.0.2. – Morfologia	pag. 19
0.0.3. – Le infrastrutture	pag. 20
0.0.4. – Economia del Comprensorio – cenni -	pag. 22

**Capitolo I°  
Quadro strutturale ambientale  
Rapporto Ambientale**

1.1.0. - Criteri generali	pag. 27
1.1.0.1 – Criteri di sostenibilità	pag. 29
1.1.1. - Valutazione e misura della sostenibilità delle scelte di Piano	pag. 31
1.1.2. - Individuazione dei sistemi da valutare	pag. 33
1.1.3. - Il quadro degli obiettivi	pag. 39
1.1.4. - Individuazione degli effetti del Piano	pag. 48
1.1.5. - Effetti delle politiche di tutela e salvaguardia	pag. 48
1.1.6. - Effetti delle politiche e delle azioni di messa in sicurezza	pag. 49
1.1.7. - Effetti degli interventi di trasformazione	pag. 50
1.1.8. - Misure atte ad impedire o mitigare gli eventuali effetti negativi	pag. 52
1.1.9. - Le politiche di mitigazione degli impatti	pag. 52
1.1.10. - Valutazione sulla sostenibilità ambientale e territoriale del Piano	pag. 54
1.1.11. - Monitoraggio degli effetti	pag. 55
1.1.12. – Prime conclusione della Valutazione di Sostenibilità	pag. 57

**Capitolo II°  
– Quadro strutturale morfologico**

2.1.1. – Quadro strutturale morfologico (sintesi)	pag. 61
2.1.2. – L'armatura urbana	pag. 62
2.1.3. – Analisi ambientale dell'armatura urbana	pag. 64
2.1.4. – Sintesi della morfologia dei Centri Abitati	pag. 66
2.1.5 – Analisi del patrimonio edilizio	pag. 67
2.1.6. - Analisi del sistema della mobilità	pag. 72
2.1.7. – Analisi del sistema dei servizi	pag. 81

**Capitolo III°  
– Quadro strutturale socio-economico**

3.1.1. – Quadro strutturale socio economico	pag. 87
3.1.2. – Ipotesi di incremento della popolazione al 2026	pag. 99

**Capitolo IV°  
– Quadro normativo generale**

4.1.0. – Quadro normativo sovracomunale e comunale di riferimento	pag.103
4.1.1. – Scheda sintetica del Quadro Conoscitivo	pag.110

**Capitolo V°  
– Tabelle statistiche e grafici  
Vedi Fascicolo elaborazione dati allegato**

**TITOLO II°  
IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

**Capitolo I°**

2.1.0. - Premessa	pag. 116
2.1.1. – Gli obiettivi del Piano e le scelte strategiche	pag. 116
2.1.2. - La dimensione del Piano	pag. 121

**Capitolo II°**

2.1.3. – Finalità strategiche delle norme e delle disposizioni di Piano	pag. 124
2.1.4. - La definizione degli Ambiti Territoriali Unitari (ATU)	pag. 131
2.1.5. - Controllo della Biopotenzialità	pag. 146
2.1.6. - I meccanismi perequativi	pag. 148
2.1.7. - Il quadro normativo del PSC – Contenuti di sintesi del Piano Strutturale-	pag. 152
2.1.8. - Schema esemplificativo delle Schede Attuative	pag. 154

## **GENERALITA'**

## A – Premessa

Il presente Documento Definitivo al Piano Strutturale Comunale (PSC) è predisposto in applicazione dell'art. 27bis della Legge Urbanistica Regionale n° 19 del 16/04/2002 e successive modificazioni ed integrazioni (d'ora in poi LUR) e delle Successive Linee Guida Regionali approvate in data 10/11/2006, quindi in funzione della convocazione della Conferenza di Pianificazione ex art. 13 della stessa LUR.

I criteri informativi del Documento sono elaborati nel pieno rispetto e per il perseguimento delle finalità di cui all'art. 3 della LUR e quindi per:

- a) promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo
- b) assicurare che i processi di trasformazione preservino da alterazioni irreversibili i connotati materiali essenziali del territorio e delle sue singole componenti e ne mantengano i connotati culturali conferiti dalla vicende naturali e storiche
- c) migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani
- d) ridurre e mitigare l'impatto degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali
- e) promuovere la salvaguardia, la valorizzazione ed il miglioramento delle qualità ambientali, architettoniche, culturali e sociali del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente, finalizzati anche ad eliminare le situazioni di svantaggio territoriale
- f) prevedere l'utilizzazione di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero della loro riorganizzazione e riqualificazione

Quanto sopra in perfetta sintonia con le linee di indirizzo previste dal PTCP, di recente approvato dall'Amministrazione Provinciale ( Delibera n°14 del 5 maggio 2009 BUR n°21 del 22/05/2009 ) che inserisce il Comune di Santa Maria del Cedro nel comprensorio 5 di Copianificazione dell'Alto Tirreno. In detta scheda di Indirizzo vengono definiti gli obiettivi<sup>1</sup> per ciascuno dei sistemi individuati, pertanto si rimanda ad essa (che per altro si allega in copia alla pag.88) per un'esatta comprensione dei limiti in cui dovrà muoversi la pianificazione a livello Comunale.

Si assume, inoltre, come invariante strutturale quanto già previsto nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

Il Documento Definitivo è articolato in due parti principali:

---

<sup>1</sup> Scheda di Copianificazione n°5 – “*Obiettivi: tutelare e salvaguardare l'integrità fisica del territorio; rendere lo sviluppo del territorio compatibile con le risorse naturali e paesaggistiche; valorizzare il patrimonio di risorse naturali; valorizzare il patrimonio storico, artistico e culturale; tutelare il paesaggio rurale e le attività agricole e forestali*”; PTCP Provincia di Cosenza

1. **Quadro conoscitivo-interpretativo** che sintetizza le informazioni e valutazioni a supporto delle scelte. L'articolazione è effettuata con riferimento a quattro grandi aree tematiche:

- Quadro strutturale ambientale
- Quadro strutturale morfologico
- Quadro strutturale socio-economico
- Quadro di riferimento normativo e di pianificazione

Il Quadro Conoscitivo si compone attraverso l'organizzazione coordinata di :

- dati e informazioni già in possesso dell'Amministrazione Comunale
- dati e informazioni acquisite ed elaborate con indagini specifiche di campo
- dati e informazioni richiesti ad Enti territorialmente interessati che potranno essere integrati ed emendati con gli elementi prodotti in sede di Conferenza di Pianificazione
- analisi ed esiti dei Programmi predisposti dall'Amministrazione Comunale in funzione di :
  - attività produttive e terziario
  - sistema dei servizi comunali
  - sistemi degli investimenti pubblici e privati condivisi ed accettati

Altri temi conoscitivi affrontati e sviluppati sono connessi a:

- Geologia, idrogeologia, idraulica
- Struttura storica del territorio e del paesaggio
- Forme della partecipazione alle scelte.

Gli elaborati di supporto sono costituiti dai seguenti quadri di sintesi grafici:

- A.1. Sistema socio-economico
- A.2. Sistema ambientale
- A.3. Sistema territoriale
- A.4. Sistema della pianificazione.

2. **Obiettivi di Piano e scelte strategiche** con le quali, si determinano la **coerenza e la compatibilità** delle stesse con le situazioni emergenti dalle analisi di cui al punto precedente, in modo da pervenire alla formazione di uno schema di assetto territoriale sostenibile dagli ambiti di riferimento. In questa fase a detto schema viene assegnato il compito di definizione strategica d'uso del suolo in funzione del perseguimento degli obiettivi sostenibili. Da ciò, attraverso l'articolazione normativa, sia spaziale che prescrittiva, si perviene al Piano Strutturale Comunale che si configura, pertanto, come un quadro generale in cui si definiscono principalmente:

- a) Il sistema delle infrastrutture per la mobilità sia interna che esterna al territorio comunale, articolandone una scala gerarchica per funzione e tipologia
- b) Il sistema delle aree per i servizi alla scala comunale e sovracomunale garantendo l'uso indifferenziato delle stesse e la loro effettiva fruizione

- c) Il sistema della residenzialità in funzione delle necessità scaturenti dal dimensionamento generale direttamente e vincolisticamente determinato dall'analisi dei seguenti fattori: dinamiche demografiche, flussi gravitazionali esterni, tendenze edificatorie, programmi di sviluppo economico in atto e/o in attuazione immediata, analisi ponderale della fattibilità dei programmi di sviluppo a medio o lungo periodo.
- d) Il sistema delle aree strategiche finalizzate all'attuazione dei programmi di sviluppo e le modalità della loro utilizzazione (progetti strategici, piani di settore, etc)
- e) Il sistema della protezione naturalistico-ambientale che determina le condizioni di minima a che siano resi possibili gli interventi di trasformazione del territorio e nel contempo stabilisce le modalità per porre in essere gli elementi di compensazione per le situazioni di disagio ambientale pregresse.
- f) Il sistema della ricettività turistica articolato in funzione di quella alberghiera, extralberghiera e delle seconde case nonché dell'accoglienza diffusa anche giornaliera, verificandone l'impatto e la conseguente sostenibilità

## **B - Il P.S.C. nel contesto della Pianificazione Provinciale e Sovraordinata**

Il P.T.C.P., approvato dal Consiglio Provinciale (e quindi in regime di cogenza), individua un complesso di linee programmatiche di sviluppo da applicare all'intera provincia, e conseguenzialmente determina possibili interazioni con i territori comunali interessati. Dette interazioni possono essere dirette, con forza cogente sul sistema territoriale comunale, ed indirette, con significato di ricadute indotte sullo stesso sistema.

Le prime sono connesse agli indirizzi relativi alla Pianificazione Paesaggistica ed, in questa fase della elaborazione del PSC, vengono assunte come indirizzo pianificatorio. Così facendo quanto disposto dal PSC si determina come coerente con gli indirizzi sovraordinati (PTCP), assumendo in alcuni casi anche la funzione di "specificazione di dettaglio" della stessa pianificazione sovraordinata. Si assumono, quindi, come condivisibili, e di conseguenza applicati nella formazione della normativa del PSC, i seguenti principi informatori di base:

- a) *il paesaggio è il risultato formale derivato dall'interazione nel tempo di elementi ambientali ed antropici. Compito della qualificazione, controllo e valorizzazione è quello del governo del risultato formale cui il paesaggio perviene a seguito delle attività umane che si esplicano nel territorio, tenendo conto delle sue caratteristiche naturali e della evoluzione di queste nel tempo;*
- b) *i contrasti tra le esigenze di sviluppo economico e sociale e quelle di conservazione delle condizioni naturali dovranno essere valutati e governati non sulla base di vantaggi immediati, ma garantendo la permanenza delle stesse condizioni naturali nel tempo;*
- c) *nelle trasformazioni urbanistiche e ambientali dovranno prevalere le scelte che meglio rispettano i valori paesaggistici. Tali scelte devono legittimare usi del suolo che ne consentano la conservazione, la rigenerazione e la diversificazione, su tempi lunghi.*
- d) *la qualità estetica del paesaggio è il risultato del rapporto equilibrato tra le opportunità economiche, culturali e sociali e la salute "fisiologica" del territorio;*

*e) ogni intervento di trasformazione deve essere dimensionato per soddisfare l'esigenza che lo ha determinato e ciò al fine di limitare gli impatti prodotti.*

*f) negli esempi di architettura spontanea e tradizionale del luogo, le forme, le dimensioni, i materiali e i colori definiscono il paesaggio antropico. Questi elementi dovranno ispirare le azioni di trasformazione del paesaggio.*

In tal modo si assume come elemento guida del PSC il criterio della sostenibilità dello sviluppo territoriale in funzione dell' "ambiente", avendo come obiettivo prioritario la sua salvaguardia e tutela non in termini passivi, bensì propositivi (**sviluppo sostenibile**).

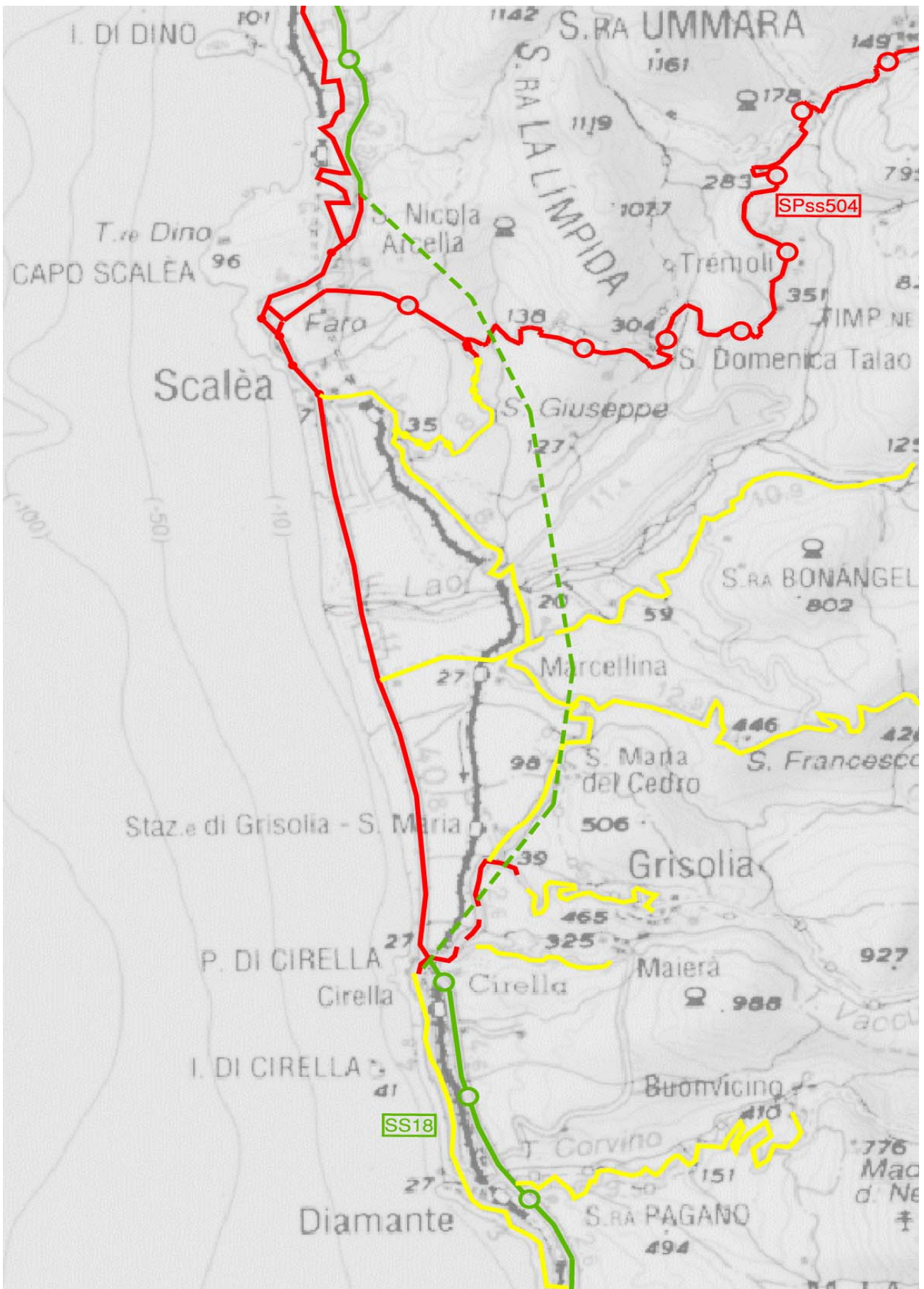
Tutto ciò assume particolare importanza in quanto una parte del territorio interessato dal PSC ricade all'interno di un compendio di rilevanza notevole come è la vallata del Fiume Abetemarco che, soprattutto nella parte collinare, assume una forte valenza paesaggistica meritevole di tutela. In funzione di ciò, oltre che assumere come invariante assoluta l'intera asta fluviale, vengono predisposte una serie di norme di indirizzo finalizzate, oltre che alla tutela citata, anche a forme di valorizzazione del compendio medesimo.

Per quanto riguarda le interazioni indirette si specifica che il territorio oggetto di pianificazione, all'attualità, non viene interessato da alcun elemento vincolistico particolare, e comunque tale da interagire direttamente con esso. Soltanto alcune scelte localizzative di viabilità interregionale potranno determinare alcune ricadute al contorno (nuovo tratto di superstrada a monte dell'attuale tracciato della Superstrada 18 con sclassifica dello stesso e conseguente fluidificazione dei flussi –vedi tavola seguente- ) in grado di formare particolari situazioni vincolistiche nel territorio da pianificare - detto nuovo tracciato si dovrebbe innestare in prossimità del nucleo di Cirella per poi innestarsi in prossimità dello svicolo di San Nicola Arcella, interessando la parte bassa del Centro Capoluogo e la parte a monte della frazione di Marcellina. In sede di Conferenza di Pianificazione saranno assunte comunque le eventuali prescrizioni che discenderanno dalle scelte del PTCP.

Nel quadro conoscitivo del PSC vengono riportate alcune tavole del PTCP che assumono significato di conoscenza ed analisi delle tematiche in esse espresse.

La Regione Calabria ha approvato con Deliberazione della Giunta n°948 in data 09/12/2008 il Piano di Gestione dei SIC, che però non esplica efficacia, nel nostro caso, in quanto nel territorio comunale non sono presenti areali di questo tipo.

L' Amministrazione Comunale non ha notizia di altri piani a valenza sovracomunale che possano determinare interazioni con la pianificazione locale, pertanto si rinvia alla Conferenza di Pianificazione l'acquisizione di ulteriori elementi di conoscenza utili alla formazione del PSC, che in loro funzione potrà subire i necessari conseguenti aggiustamenti nella fase di stesura definitiva.



== == == Nuovo tratto viabilità proposto dal PTCP

Rispetto , invece, la Pianificazione Regionale si deve fare riferimento cogente a quanto sino ad ora predisposto in sede legislativa, e cioè alle Linee Guida approvate dal Consiglio Regionale in data 10/11/2006 Delibera n° 106. Queste fissano “i riferimenti per la pianificazione del territorio ai diversi livelli : regionale, provinciale e comunale” (pag. 23681 Delibera n°106). Esse assumono, pertanto, il ruolo del Q.T.R. ed esplicano la medesima efficacia sino alla sua approvazione da parte della Regione medesima, in forza di ciò quanto in esse Linee Guida codificato svolge un funzione cogente, oltre che di indirizzo, a cui occorre riferirsi pena la nullità degli atti predisposti in loro violazione.

Nella formazione del presente Documento Definitivo, quindi, si è tenuto conto di dette Linee Guida, sia nei loro contenuti che nelle scansioni metodologiche da esse strutturate. Viene, altresì, assunto come riferimento, ancorché non cogente, quanto sino ad ora definito in merito al Documento Definitivo al QTR/P in fase di elaborazione da parte della Regione Calabria che lo ha approvato con DGR n°387 del 30/06/2009 e per il quale sono state avviate le procedure relative alla formazione della VAS (Conferenza di Pianificazione del 25/09/2009). A seguito della conclusione di detta procedura la Giunta con DGR n°10 del 13/01/2010 ha approvato detto QTR/P trasmettendolo al Consiglio per la definitiva approvazione. In epoca successiva la Regione ha formato atti amministrativi che sottopongono a revisione il QTR/P trasmesso al Consiglio che lo ha adottato nel mese di aprile del corrente anno. Detto Documento Regionale è stato assunto in regime di salvaguardia e come riferimento metodologico per la formazione del PSC.<sup>2</sup>

## <sup>2</sup> QTR/P –Pat.Lcs - DIRETTIVE AI COMUNI PER LA LIMITAZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

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

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

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

Inoltre, all’art. 54 viene stabilito che *“la quantità di edificazione spettante ai terreni che vengono destinati ad usi urbani deve essere indifferente alle specifiche destinazioni d’uso previste dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e deve invece correlarsi allo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del Piano stesso”.*

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

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

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

- le **condizioni di accessibilità**, ovvero la possibilità di accedere a queste aree minimizzando i costi per la realizzazione della viabilità di accesso e di servizio, privilegiando ad esempio le aree in cui esiste già una rete viaria ristrutturabile o che siano relativamente prossime a strade;
- le **condizioni relative alle reti tecnologiche**, privilegiando quelle aree già in parte dotate di servizi a rete;
- i **costi di costruzione**, ovvero privilegiando quelle aree che per caratteristiche morfologiche o dei terreni sono edificabili a costi di costruzione più contenuti (aree con suoli coerenti, aree a bassa acclività, ecc...);
- la **effettiva possibilità di dotare queste aree dei servizi urbani necessari**(scuole, asili, ecc..)

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

- le dinamiche di evoluzione demografica dell’ultimo decennio, inteso come formazione di nuovi nuclei familiari residenti;
- le dinamiche di evoluzione della produzione abitativa dell’ultimo decennio;
- la quota di inoccupato nel patrimonio abitativo esistente, considerando una capacità di recupero dello stesso nel decennio non inferiore al 10% , per i comuni in cui tale quota sia superiore al 50% dell’intero patrimonio edilizio, del 5%, ove tale quota sia compresa tra il 25 ed il 50%, del 2% ove tale quota sia inferiore al 25%.
- effettiva domanda sociale, comprovata dalle domande presentate di edilizia sovvenzionata o convenzionata;

## C - Scelte strategiche del Piano Strutturale Comunale

### – Componente strategica -

La stesura del Piano Strutturale Comunale non deve limitarsi ad un mero approfondimento o ridefinizione delle sole tematiche di carattere edilizio, bensì deve avere come referente più complessivo lo studio delle dinamiche territoriali intese come elementi basilari dello sviluppo sostenibile dell'area referente.

In questa logica assume una funzione fondamentale la conoscenza puntuale delle potenzialità intrinseche e di quelle esterne, che possono interagire con le prime, in modo da determinare le condizioni più favorevoli per il loro sviluppo.

Si tratterà, in sintesi, di capire in che modo lo strumento urbanistico possa divenire elemento di propulsione e crescita dei fenomeni emergenti della realtà comunale che, fino a qualche anno, fa sono stati, l'occupazione nel settore edilizio, in maniera preponderante, ed oggi quella nel settore turistico e dei servizi. ,

Detti settori produttivi dovranno essere indagati più approfonditamente , qui basti sottolineare come ad essi bisogna guardare con particolare attenzione per comprendere

- la capacità residue dei PRG vigenti, attribuendo priorità al completamento delle lottizzazioni esistenti;
- capacità residua edificatoria nelle aree ad intervento diretto (ex zone B del PRG);
- il patrimonio abitativo abusivo sanato nell'ultimo decennio;
- i programmi di riqualificazione urbana e di recupero delle aree degradate e sottoutilizzate
- le previsioni di sviluppo urbano e territoriale prefigurate dal QTR.

In sintesi, una volta definito il *fabbisogno decennale previsto* (dinamiche demografiche, domanda sociale, previsioni di sviluppo del QTR per il TRS di riferimento), la previsione di aree per nuovi insediamenti potrà essere determinata dopo aver considerato le volumetrie derivabili da:

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

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

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

#### 2. Valutazione preliminare dei comuni da assoggettare a soglie di ammissibilità

Nell'ambito di tale strategia generale all'interno del QTR/P è stata condotta un'indagine tesa ad evidenziare quegli ambiti territoriali e comunali in cui le condizioni di spreco edilizio ed elevato consumo di suolo siano più marcate e per i quali dunque l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo e di una parallela riqualificazione del territorio si presenta con caratteri di priorità.

A tale proposito è stato costruito un apposito *indice di spreco edilizio* e sulla base di tale indicatore è stata compilata una graduatoria dei 409 comuni della regione. L'indice di spreco edilizio è stato costruito considerando i seguenti parametri:

- *pressione edilizia*, ovvero la quantità di nuove realizzazioni calcolata come l'incremento percentuale in numero di stanze nel complesso fra i due censimenti del 1991 e del 2001;
- *patrimonio non occupato*, calcolato come la percentuale di stanze non occupate sul totale delle stanze al 2001;
- *consumo di suolo*, calcolato come la decima parte del rapporto fra la superficie risultante urbanizzata al 2001 ed il numero degli abitanti.

Dalla somma dei tre diversi valori si è ottenuto un valore complessivo variabile da un valore minimo di 27,42 (comune di Aiello Calabro) ad un valore massimo di 283,47 (comune di San Nicola Arcella). Sulla base della distribuzione regionale di tale valore si è giunti alla seguente classificazione:

- comuni che presentano condizioni di spreco edilizio molto elevato (indice > di 150)
- comuni che presentano condizioni di spreco edilizio elevato (indice compreso fra 100 e 150);
- comuni che presentano condizioni di spreco edilizio pari o inferiori alla media regionale (indice < 100)

Nella prima tipologia ricadono 23 comuni, per la maggior parte localizzati lungo la fascia costiera e dove il mercato edilizio è stato sostanzialmente alimentato dalla domanda di seconde case e di insediamenti a carattere turistico.

Nella seconda tipologia ricadono 83 comuni, fra i quali è ancora prevalente il numero di comuni localizzati lungo la costa; la presenza di diversi comuni dell'interno è spesso conseguenza di un elevato indice di non occupazione derivante dall'abbandono del territorio. Le tabelle seguenti forniscono l'elenco dei 106 comuni della regione, un quarto circa dei comuni complessivi) nei quali si sono riscontrate le più gravi condizioni di spreco edilizio e per i quali si richiede in via prioritaria l'attivazione di norme e misure atte a contenere l'attività edilizia ed il futuro consumo di suolo.

quali dovranno essere le ricadute sul piano della organizzazione territoriale in modo da amplificarne le potenzialità.

Tutto ciò dovrà avvenire innescando momenti di confronto e stimolo con le categorie imprenditoriali in modo da cogliere appieno le loro esigenze e soprattutto la compatibilità di esse con l'assetto territoriale da definire. Si tratterà, in sintesi, di capire in che direzione sarà possibile canalizzare le risorse finanziarie produttive private per ottimizzarne le ricadute, senza con ciò abdicare al ruolo fondamentale della Pubblica Amministrazione che è di indirizzo e controllo nell'interesse della collettività.

Altra questione con forti implicanze sul piano territoriale è quella della mobilità sia interna che esterna all'ambito da pianificare e ciò in funzione dell'inserimento dello stesso in dinamiche più articolate in grado di innescare fenomeni di crescita e recupero delle potenzialità intrinseche. Un siffatto tematismo si dovrà articolare in due momenti complementari fra loro: a) la mobilità di scambio lungo la direttrice nord-sud (asse costiero della SS n°18 – linea Ferroviaria Salerno-Reggio Calabria); b) i collegamenti interni fra i centri abitati collinari ( il Centro Storico e le frazioni), ed il centro abitato costiero che si connota come centralità urbana con grande potere attrattore, cercando di affrontare le problematiche connesse alla particolare morfologia territoriale che si presenta difficile a causa degli sbarramenti dovuti sia al fascio infrastrutturale che al percorso del Fiume Abatemarco.

Di non secondaria rilevanza è, inoltre, la problematica connessa alle risorse finanziarie comunali sulle quali, certamente, non potrà gravare l'intera attuazione del Piano Strutturale Comunale. Si dovrà, quindi, effettuare un'attenta ricognizione delle potenzialità di spesa della Pubblica Amministrazione per capire quanto di essa potrà essere destinato a tale scopo e quanto potrà essere posto a carico di altri soggetti comunque interessati. Dovranno essere di conseguenza individuati e posti in essere tutti quei meccanismi che consentiranno, previa la definizione di opportuni incentivi, la canalizzazione della potenzialità di spesa di detti soggetti e la loro disponibilità ad interagire con la Pubblica Amministrazione con l'unica finalità di determinare una corretta e concreta attuazione del PSC .

Riteniamo che soltanto operando in questa direzione si potrà passare del "disegno" del Piano alla sua esecuzione, evitandosi con ciò l'errore tipico della pianificazione astratta degli anni '60 che, a fronte di ottimi Piani, determinava una loro ingovernabilità in termini di esecuzione, per cui gli stessi venivano percepiti come un sistema di vincoli e limitazioni non condivise e capite dalla collettività.

Una problematica da affrontare è quella connessa all'ambito territoriale di riferimento che vede il Comune interessato come punto di interscambio, da un lato con il sistema naturalistico-ambientale collinare-montano, e dall'altro con il sistema delle aree costiere (anche esse interessate a misure di salvaguardia e tutela) a forte connotazione turistico

balneare in grado di determinare ingenti spinte ad un'utilizzazione intensiva delle risorse territoriali. Ambedue detti sistemi comunque vengono accomunati dall'esigenza primaria di una loro salvaguardia che, nel primo caso (**areali collinari**), si identifica con le problematiche proprie delle aree sottoposte a tutela, nel secondo, l'area costiera e le sue immediate vicinanze, invece, con l'esigenza di una sua riqualificazione rapportata al grado di compromissione attuale.

Con questi due sistemi il Comune di Santa Maria del Cedro interagisce principalmente per due motivi:

a - con il sistema collinare in termini di complementarità urbana e con ciò si determina la necessità di una maggiore integrazione fisica fra i centri abitati in modo da innescare le dovute economie di scala nella gestione dei servizi e delle attività terziarie di livello superiore;

b - con il sistema costiero soprattutto per le tematiche proprie delle attività turistiche e di quelle produttive; da ciò le necessità dell'individuazione dei possibili meccanismi che possano accelerare i processi di integrazione funzionale con conseguente amplificazione delle potenzialità comunali.

Altre interazioni (ed alcune in maniera condizionante) sono determinate da fenomeni **conurbativi** (confine sud con il Comune di Grisolia, confine nord con il Comune di Scalea) e da momenti gravitazionali esterni in particolare quelli provenienti dai Comuni di Verbitaro ed Orsomarso ambedue connessi alle attività balneari, ed anche in parte alla residenzialità stanziale.

Certamente non sarà la formazione del PSC a porre in essere in maniera esauritiva le condizioni necessarie a risolvere le problematiche dell'**intercomunalità**, ma riteniamo comunque che questa possa essere l'occasione per avviare un confronto anche con le realtà contermini in modo da coordinare, per quanto possibile, le politiche di gestione del territorio individuando le funzioni proprie di ogni ambito comunale senza inutili sovrapposizioni e contrapposizioni schematiche.

Altro tema a forte valenza comprensoriale è quello legato all'ambiente ed alla sua gestione che, nell'ambito comunale, coincidono da un lato con la presenza qualificante e condizionante degli areali del fiume Abatemarco che, attraversando il territorio comunale in direzione est-ovest, determinano ricadute ed implicanze di forte rilevanza, dall'altra con le aree costiere. Nel primo caso si tratterà di determinare le condizioni per una sua tutela produttiva (in grado cioè di produrre sviluppo), nel secondo dovranno prevalere le logiche programmatiche proprie del recupero e della riqualificazione; certamente il PSC dovrà porre in essere tutti i meccanismi di salvaguardia e tutela degli ambiti paesaggistici più rilevanti, puntando nel contempo ad un loro recupero in termini produttivi, ma ciò potrebbe rilevarsi insufficiente se dette politiche ambientali non verranno coordinate con i Comuni vicini. In apposi-

to paragrafo successivo si dirà delle procedure progettuali connesse alla salvaguardia ambientale.

La stesura del P.S.C. dovrà, infine, tenere nel debito conto l'esperienza maturata nella gestione degli strumenti urbanistici vigenti., e ciò sotto un duplice aspetto:

a - di carattere programmatico e, quindi, di verifica delle scelte già effettuate in riferimento alla zonizzazione cogliendone gli aspetti positivi da riproporre, e inserendo gli opportuni correttivi alle scelte che si sono dimostrate inattuabili e/o di difficile gestione e che comunque potrebbero determinare un carico urbanistico incompatibile con la tutela ambientale delle aree di pregio. Detto carico, inteso come sommatoria degli effetti che determinano i fenomeni di antropizzazione (indicatori di pressione), dovrà essere rapportato alle reali potenzialità di **"sopportazione"** del territorio referente in modo da individuare il punto di equilibrio fra essi.

b - di carattere normativo, eliminando tutto ciò che ha dato adito ad interpretazioni non ortodosse e riformulando un coacervo di disposizioni di chiara lettura e gestione. Un valido aiuto al perseguimento di questo obiettivo, dovrà venire, in sede di stesura definitiva, dagli Uffici Tecnici Comunali e dagli operatori del settore che certamente hanno maturato una considerevole esperienza nel settore.

Si fornisce di seguito un'elencazione delle problematiche territoriali che certamente non sono esaustive delle tematiche in discussione, ma che comunque costituiscono una prima traccia da arricchire, emendare e completare con il contributo delle forze democratiche presenti sul territorio e nelle fasi successive di elaborazione (Laboratori Urbani, Conferenza di Pianificazione, Partecipazione popolare, etc) . Esse tendono, in buona sostanza, a definire la sostenibilità delle scelte come l' elemento principale che informa l'azione di pianificazione urbanistica in un territorio che non può sopportare un' antropizzazione spinta senza perdere i propri connotati specifici e la propria identità:

1. recupero delle potenzialità di sviluppo delle aree collinari e montane, anche di concerto con le altre amministrazioni confinanti, attraverso un accorto uso delle disposizioni in materia di turismo rurale e sviluppo della montagna e soprattutto puntando al ruolo di cerniera del territorio comunale fra i centri pedemontani e le aree forti costiere
2. valorizzazione del compendio collinare del Fiume Abatemarco, che manifesta alte potenzialità di sviluppo, puntando all' eliminazione dei punti di criticità (esistenza di cave dismesse ed di alcune abusive) e quindi ad una sua riqualificazione che coinvolga anche i Comuni confinanti (Verbicaro, Grisolia e Orsomarso). Si rende necessario, altresì, individuare i meccanismi gestionali idonei a dare attuazione alle scelte del PSC (Accordo di Programma di cui all'art. 15 della LUR, nonché Programma d'Area di cui all'art. 32, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, e 47 della medesima LUR in considerazione della proprietà Regionale di alcune importanti infrastrutture idriche situate nella zona)
3. salvaguardia delle potenzialità del settore terziario (commerciale ed alberghiero in primis) e dei servizi superiori per ridurre la marginalità produttiva, puntando, al mantenimento di tali attività che risultano indispensabili alla concreta azione di salvaguardia socio-economica del territorio. Per fare ciò sarà, co-

munque, necessario individuare un carico ambientale compatibile con specifici indicatori di sostenibilità

4. valorizzazione delle aree di pregio (Centro Storico<sup>3</sup>, aree archeologiche in primis) che, se pur comprese nelle potenzialità espansive dalle particolarità orografiche ed ambientali, manifestano comunque un peso attrattore rilevante che dovrà essere attentamente gestito per evitare compromissioni ulteriori. In tal senso assumono rilevanza strategica anche le aree di protezione naturalistica.
5. valorizzazione e riqualificazione delle aree costiere, in funzione di un'attenta politica dello sviluppo turistico balneare e delle sue interconnessioni con lo sviluppo urbano stanziale<sup>4</sup>.
6. individuazione di spazi funzionalmente idonei all'insediamento di attività produttive (servizi alla balneazione) connesse alla valorizzazione degli attrattori in essere.
7. definizione di una precisa identità per ognuno dei centri abitati presenti sul territorio, con particolare riguardo per quelli di recentissima strutturazione in mo-

<sup>3</sup> **QTR/P – Pat.Ru – 2. Centri Storici e patrimonio Architettonico** “L’obiettivo principale, dunque, delle politiche regionali in materia di centri storici può essere così sintetizzato: rimuovere le condizioni che comportano il degrado e valorizzare i punti di forza e le risorse presenti ai fini di uno sviluppo locale sostenibile.

In tali condizioni, nel confronto fra le esigenze della conservazione e quelle dello sviluppo e della trasformazione, il semplice vincolo è da solo inefficace a garantire la salvaguardia dei beni storico artistici e culturali; da qui la necessità di una *politica integrata di conservazione e gestione del patrimonio culturale*, strutturata su azioni e progetti che abbiano come obiettivo la “mobilitazione di risorse” per la conservazione dei beni storico artistici.

Tale obiettivo complesso, nel quale convergono aspetti puramente tecnici (la conservazione fisica del patrimonio), aspetti economici (il suo inserimento all'interno dei circuiti turistico culturali) e rilevanti aspetti sociali (chi erano i vecchi e chi sono i nuovi utenti?), richiede necessariamente metodologie di intervento ed azioni integrate fra diversi settori disciplinari, ma anche tende ad togliere allo Stato la competenza esclusiva della tutela e conservazione. Le nuove condizioni fanno sì, infatti, che le politiche di conservazione e tutela del patrimonio culturale, in presenza di una scarsità di risorse pubbliche, siano sempre più il frutto di *azioni e risorse congiunte fra enti pubblici ed economia privata*, dove gli obiettivi della tutela e della conservazione devono coniugarsi con l'efficacia e la remunerazione degli investimenti.

Allo scopo di mettere in atto una adeguata politica di tutela e valorizzazione del patrimonio storico culturale si suggeriscono tre fondamentali passaggi:

individuazione dei fattori di rischio che minacciano il patrimonio storico edilizio, architettonico, archeologico e artistico;

individuazione dei “valori” del patrimonio stesso come risorsa per lo sviluppo sostenibile;

definizione ed attuazione di una politica integrata in grado di rimuovere i rischi e il degrado e di valorizzare le risorse.

<sup>4</sup> **QTR/P – Pat. Ru – 5. La città diffusa**

Col termine di città diffusa si intende descrivere un processo di espansione edilizia privo dei caratteri tipici della città, ovvero la contiguità fisica dell'edificato e la struttura di uno spazio pubblico. Nelle aree periurbane gli edifici si collocano nello spazio indifferente in un continuo alternarsi di costruito e di aree agricole o meglio inedificate. Il fenomeno, che non ha riguardato solo la nostra regione, è stato favorito a cavallo degli anni '70 '80 da due fattori concomitanti: lo sviluppo della motorizzazione di massa e dall'incremento del reddito delle famiglie, che hanno consentito rilevanti investimenti immobiliari in aree anche a grande distanza dai centri urbani in terreni ex agricoli di proprietà delle famiglie. Nella nostra regione inoltre ed è stato caratterizzato spesso dall'abusivismo.

La genesi di tali aree in generale è data dall'edificazione filiforme e lineare lungo alcune arterie viarie (strade comunali o interpoderali) che consentono l'accesso ai lotti attraverso piccole stradelle di accesso. La tipologia edilizia è spesso quella della palazzina mono – bifamiliare isolata con uno due alloggi abitati ed altrettanti inutilizzati come investimento d'attesa.

Il paesaggio è costituito da un ibrido che non è campagna e non è città, una nuova forma di paesaggio urbano – rurale.

L'elemento maggiormente negativo ed insostenibile del fenomeno sopra descritto è comunque quello di un enorme spreco e consumo di suolo.

#### **Obiettivi e strategie**

Il recupero di queste aree appare pertanto piuttosto difficile e problematico. Occorre trovare una nuova metodologia di intervento che faccia della discontinuità e della disomogeneità (del tessuto, dei tipi edilizi, ecc..) esistenti il punto di partenza, cosa non semplice per una cultura urbanistica che ha avuto in passato nella omogeneità e continuità la sua base progettuale.

In generale si suggerisce di lavorare su:

- il riammagliamento e la riorganizzazione dei tessuti originari, la sistemazione dei tracciati viari, dei vecchi relitti di strade rurali, ecc...
- la rinaturalizzazione e restituzione alle attività agricole delle aree non edificate laddove questo sia possibile;
- l'adeguamento di queste aree in termini di urbanizzazioni primarie e secondarie;
- la creazione di nodi e punti di accumulazione con l'immissione di servizi e la realizzazione di spazi pubblici di relazione;
- un progetto di paesaggio attraverso l'uso di alberature, recinzioni, trattamento di facciate, ecc.;
- il completamento e sistemazione dei fabbricati che si presentano spesso in condizioni di non finito.

do da evitare la formazione di aggregati edilizi indifferenziati e privi di connotati specifici soprattutto in termini di aggregazione sociale

8. definizione di una maglia viaria meglio definita e di maggiore dettaglio (schema ordinario) rispetto a quella degli strumenti urbanistici vigenti, con particolare riguardo a:
  - a) le tematiche connesse allo sbarramento determinato dal tracciato ferroviario
  - b) il miglioramento della mobilità di interrelazione interna fra i nuclei abitati con particolare riguardo al collegamento fra essi e la SS 18 (mitigazione del disagio e delle criticità di percorrenza e di innesto)
  - c) il miglioramento dei collegamenti interni nelle frazioni e soprattutto nel Centro Urbano, avendo l'accortezza di riferirsi alla criticità del periodo estivo.
9. individuazione di aree idonee al recepimento della domanda di edilizia residenziale pubblica, sia sovvenzionata che agevolata-convenzionata, avendo l'accortezza di incentivare l'utilizzazione di risorse private nel settore (social housing)
10. definizione di un Regolamento Edilizio ed Urbanistico di facile lettura e che non dia adito ad interpretazioni contraddittorie. Detta normativa dovrà incentivare i processi di trasformazione e riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente in modo da limitare l'utilizzazione di nuovo territorio che potrebbe depauperare le risorse disponibili in modo irreversibile (Sviluppo sostenibile).
11. individuazione e conseguente tutela del patrimonio artistico, architettonico ed ambientale dell'intero territorio comunale, definendo una normativa di immediata attuazione in attesa della predisposizione degli eventuali strumenti di dettaglio previsti dalla legislazione vigente. Particolare attenzione dovrà essere posta, a tal proposito, alle singole emergenze architettoniche (palazzi nobiliari, Chiese, torri di avvistamento, etc) in modo da inserirle in un circuito di eccellenza
12. disegno molto particolareggiato dell'intero piano spingendosi sino all'individuazione fisica degli spazi di relazione e per i servizi la cui realizzazione non dovrà gravare solo e soltanto sull'iniziativa pubblica bensì anche sull'iniziativa privata in regime tariffario
13. puntare all'utilizzazione urbanistica delle zone già fortemente dotate dei servizi primari rileggendo la consistenza edilizia delle aree di recente sviluppo in modo da connotarle come aree di completamento (riqualificazione), il tutto compatibilmente agli indirizzi ed agli obblighi di legge
14. prestare particolare attenzione alla localizzazione ed al dimensionamento delle aree per servizi pubblici in modo da renderle effettivamente utilizzabili e facilmente fruibili ( **standard qualitativi** )
15. evitare che, le pur legittime aspirazioni dei singoli privati, possano condizionare unilateralmente la stesura del PSC e ciò sia a livello di zonizzazione funzionale sia a livello normativo
16. definizione di un PSC concretamente attuabile relazionandosi alle reali potenzialità di spesa della pubblica amministrazione e dei flussi finanziari regionali e comunitari
17. tenere in debito conto i problemi di interrelazione fra gli strumenti urbanistici vigenti (sia generali che di dettaglio) ed il PSC nella consapevolezza che ogni modificazione riduttiva può determinare conflittualità sociale e giuridica che potrebbe vedere soccombere la Pubblica Amministrazione

18. rilettura degli indici territoriali in modo da determinare un equilibrato dimensionamento del PSC, tenendo nel debito conto le spinte reali che si sono determinate negli ultimi tempi ed abbandonando scelte che non hanno trovato riscontro attuativo da parte della collettività
19. individuare e formulare apposite norme in grado di incentivare l'utilizzazione di materiali edilizi ecocompatibili e promuovere forme premianti (anche in termini volumetrici e di riduzione degli oneri concessori) in caso di utilizzazione di forme energetiche alternative (fotovoltaico , eolico, solare, etc.) sia per uso produttivo che domestico
20. attuare i meccanismi perequativi avendo come riferimento la struttura fondiaria e quella della produzione edilizia che certamente non può essere rapportata a quella delle aree forti del Paese.
21. utilizzare i meccanismi perequativi anche in relazione all'esigenza di recupero e riuso del Centro Storico in modo da determinare la possibilità di acquisizione immobiliare da parte dell'Ente Pubblico senza oneri aggiuntivi
22. dare piena attuazione a quanto individuato dalla Pubblica Amministrazione con la formazione degli indirizzi per la formazione del PSC

**TITOLO II°  
QUADRO CONOSCITIVO**

### 0.0.1 - Il comprensorio di riferimento <sup>5</sup>

Riteniamo indispensabile, per determinare un approccio corretto della descrizione del quadro conoscitivo dell'area intercomunale da indagare, relazionarci al comprensorio cui essa fa riferimento. Tale comprensorio, in assenza di un qualsiasi elemento sovraordinato definito da un confine amministrativo certo, viene assunto teoricamente dall'isocrona dei 30 minuti di percorrenza per cui l'area complessiva di riferimento viene ad essere definita dal sistema dei centri abitati costieri della Provincia di Cosenza da Tortora a Paola. Al suo interno ricadono, quindi, 29 Comuni, prevalentemente costieri della fascia litoranea cosentina. Alla definizione comprensoriale, utile ai nostri fini, può essere quella relativa all'area del PIT 1 – Alto tirreno Cosentino - , che, se pur avendo al suo interno dati non certamente attuali, rimane uno degli studi meglio articolati e definiti. Detto PIT 1 è costituito da 14 comuni per come elencati nella Tabella n°1 con una popolazione residente, al 1999, pari a 49.459 abitanti che corrisponde al 6,6% della popolazione provinciale ed al 2,4% di quella Regionale.

### 0.0.2 - Morfologia

Detto comprensorio, dal punto di vista morfologico, è caratterizzato da due tipologie ben distinte: una prima compresa tra il centro abitato di Tortora e quello di Scalea, ed una seconda compresa tra Scalea e Paola. La prima è definita da un ambiente ricco di spunti ove emergenze montuose determinano un doppio valore prospettico, ora come serie ricorrente di punti panoramici, ora come riferimento paesaggistico delle varie visuali; la costa in questo tratto è caratterizzata da elementi di alto valore ambientale che costituiscono notevole attrazione turistica, ci riferiamo in particolar modo all'ambito determinato dall'Isola Dino e dalla scogliera di San Nicola Arcella, in queste zone le spiagge sono piccole e poco numerose, composte in genere da strette fasce ghiaiose.

La seconda tipologia, pur essendo identicamente caratterizzata come la prima per quanto riguarda le emergenze montuose retrostanti, se ne differenzia per la diversa struttura litoranea, definita da una lunga fascia sabbiosa punteggiata da ridotti episodi rocciosi, ma sempre caratteristici quali Diamante e Cittadella del Capo. La suddetta morfologia determina dal punto di vista dell'organizzazione del territorio e del suo futuro sviluppo, delle conseguenze facilmente intuibili che già oggi si stanno configurando.

La parte più settentrionale, infatti, San Nicola Arcella in particolar modo, è caratterizzata da insediamenti tangenti alla Variante alla SS. 18, la parte meridionale invece, compresa la stessa Scalea, pur avendo al suo interno tutta una serie di centri abitati storica-

---

<sup>5</sup> Questa parte è stata desunta dalla Relazione, predisposta dal Capogruppo nel 1988, per il PRG del Comune di Santa Maria del Cedro. Essa è stata aggiornata all'attualità. L'estensore del PRG di Buonvicino, nel 1996, l'ha fatta propria senza citarne le fonti e riproponendola senza variazione alcuna.

mente localizzatisi sulle pendici collinari dell'Appennino calabrese, si è sviluppato ai margini dell'asse della suddetta Variante.

I motivi ed i meccanismi di questo tipo di crescita sono facilmente intuibili, ciò che importa sottolineare è che si sono verificati, in questo tratto, dei fenomeni di alta congestione lungo il litorale, fenomeni che rischiano di comprometterne le potenzialità di sviluppo con notevoli danni dal punto di vista economico, sociale ed ambientale.

### **0.0.3. - Le infrastrutture**

L'apertura del tronco autostradale SA-RC ha tolto molte aree della Regione dal loro storico isolamento facilitando lo scambio e gli spostamenti interni, mantenendo però ancora lunghi tempi di percorrenza con il resto del territorio nazionale.

Il comprensorio in esame è collegato alla suddetta autostrada in tre punti: uno a nord attraverso la superstrada della Valle del Noce, che si innesta alla Variante alla SS 18 in prossimità del Comune di Tortora; uno a sud attraverso la Superstrada 107 Paola-Crotone; un altro mediano lungo la direttrice della Superstrada delle terme Guardia Piemontese-Sibari. L'intero comprensorio è attraversato longitudinalmente dalla citata Variante alla Statale n° 18 che consente all'interno brevi tempi di percorrenza ed una buona accessibilità tra i vari centri abitati costieri che lo definiscono.

A fianco a questi vantaggi bisogna considerare, però, che si sono create delle diseconomie notevoli di cui si incomincia oggi a sentirne gli effetti. Ci riferiamo in particolare modo al tracciato della stessa Variante, che, costeggiando il litorale, soprattutto nella zona più meridionale ( da Scalea a Paola), ne ha praticamente limitato le potenzialità paesaggistiche e funzionali.

Con la realizzazione di questa arteria si è venuto, inoltre, ad esasperare l'isolamento fisico di molti paesi collinari, soprattutto quelli della corona intorno alla Piana del fiume Lao, centri che prima erano attraversati dal vecchio percorso della SS 18, e che oggi sono collegati tra di loro da questa stessa struttura che però risente eccessivamente dell'età essendo priva di qualsiasi intervento manutentorio e di ristrutturazione.

Tutto ciò determina, come era inevitabile, accentuati fenomeni di migrazione interna con conseguente salasso di forze giovani dai paesi più isolati, Verbicaro ne è il momento più esasperato. Nel contempo si è spontaneamente determinata una concentrazione insediativa lungo la stessa Variante alla SS 18, concentrazione che ha in pratica modificato la natura di detta arteria che oggi si configura per la sua totalità, come strada urbana piuttosto che a scorrimento veloce.

Se si considera, infine, che questa strada si pone in termini preferenziali nei confronti della stessa autostrada SA-RC poiché offre tutta una serie di servizi che attualmente sono inesistenti lungo l'arteria principale, si comprende appieno quale sia oggi il suo grado di congestione.

Per quanto riguarda la rete stradale, inoltre, è da segnalare il prossimo completamento della Supestrada delle Terme che collega la costa tirrenica a quella ionica attraverso la piana di Sibari. Il punto di contatto con il litorale tirrenico è localizzato in prossimità della Marina di Guardia Piemontese a circa 20 minuti dalla nostra area.

Questa strada consentirà un più agevole collegamento delle aree della Media Valle del Crati con la costa, determinando soprattutto un aumento delle pendolarità turistica di fine settimana con notevoli benefici economici per la struttura turistica costiera.

Si deve accennare, anche, che sono in corso di studio da parte dell'ANAS alcuni percorsi alternativi nei tratti più congestionati, ed il nostro lo è, in modo da ridare funzione e significato alla Variante alla SS 18, in particolare è stato realizzato il tratto di scavalcaimento della Marina di Guardia Piemontese. A tal proposito si deve evidenziare che nel Comune di Grisolia è stato predisposto un progetto di messa in sicurezza di detta arteria con la realizzazione di una strada di servizio, per come meglio vedremo in seguito. Da ultimo è importante rilevare come con il PTCP si stato programmato un sostanziale riassetto di detta arteria nel tratto che interessa il territorio comunale di Santa Maria del Cedro.

I collegamenti ferroviari, nell'ambito del comprensorio, sono assicurati dalla linea Roma-Reggio Calabria, con un tracciato che lo attraversa longitudinalmente creando un'ulteriore frattura tra le aree interne e la costa, isolando le prima e localizzando nei punti di tangenza al litorale una barriera fisica all'utilizzazione dello stesso.

All'interno del Comprensorio i collegamenti ferroviari, resi necessari soprattutto dall'alto numero di studenti pendolari avvengono con treni locali con soste in tutte le stazioni, mentre i collegamenti esterni sono garantiti da treni a lunga percorrenza che nel nodo ferroviario di Paola il punto di riferimento principale per quanto riguarda il servizio passeggeri. E' da aggiungere che nel periodo estivo molti treni veloci effettuano fermate nei centri maggiori per interesse turistico (Praia, Scalea, Guardia) creando così una rete di servizio che consente una buona accessibilità a tutti i paesi del comprensorio.

Detta tratta ferroviaria, però, non risulta agevole per il collegamento con l'Aeroporto di Lamezia per cui il nostro comprensorio non trae consistenti benefici da detta aviostruttura, né ha determinato positive ricadute la realizzazione dell'avio superficie di Scalea a causa della sua inidoneità al traffico passeggeri nazionale.

Per quanto riguarda i trasporti, infine, bisogna segnalare che da tempo è entrato in funzione un servizio su gomma, con più corse giornaliere, che collega agevolmente i comuni costieri soprattutto con il capoluogo (sede Universitaria), ponendosi come alternativa valida al collegamento ferroviario.

#### **0.0.4. - Economia del Comprensorio –cenni-**

Tradizionalmente agricola, l'economia del comprensorio, e più in generale della Calabria, sta subendo negli ultimi anni profonde trasformazioni, legate soprattutto alla scarsa redditività della stessa e dal mancato intervento nel settore per cause che qui non occorre ricordare, ma che sostanzialmente si riallacciano alla crisi più vasta del ramo che si registra a scala nazionale.

Il settore, nell'area in esame, è caratterizzato principalmente dalla particolare struttura orografica che determina piccole superfici realmente utilizzabili per una qualificata produzione in grado di creare redditività accettabile.

Le aree di pianura, come abbiamo visto, sono infatti una piccola percentuale dell'intero territorio e localizzate lungo l'asse determinato dal fiume Lao in prossimità dei centri abitati di Scalea, Santa Maria del Cedro e Grisolia.

La restante parte del territorio è prevalentemente collinare o montana con pendenze tali da impedire una sua efficace utilizzazione a scopi agricoli.

A fianco a questi impedimenti di natura morfologica, è da registrare il fatto che la proprietà contadina è eccessivamente frantumata, per cui la dimensione delle aziende non consente una potenzialità di espansione in grado di determinare una reale remunerazione.

Se si eccettuano pochissime aziende, si può, senza alcun dubbio, dire che l'agricoltura ha svolto in passato, e svolge tuttora un ruolo marginale all'interno dell'economia del comprensorio, un ruolo quasi sempre legato all'autoconsumo.

Gli stessi dati del PIT 1 confermano quanto asserito. Infatti a pag. 14 del Rapporto si evidenzia come ogni azienda agricola fa riferimento ad una Superficie agricola utilizzata non superiore a 2 ettari "un valore notevolmente inferiore a quello provinciale (3,6)" che non è in grado di produrre un reddito accettabile. "Proprio perché le striminzite dimensioni medie aziendali non consentono di raggiungere livelli di reddito accettabili, circa il 30 per cento dei conduttori agricoli risulta svolgere un'attività lavorativa prevalentemente fuori dalla propria azienda." (PIT pag. 14)

A tal proposito si deve rilevare come il Comune di Buonvicino, nel 1990, era quello con il maggior numero di aziende agricole, nell'area PIT, pari a 697 unità.

Questo ruolo è stato maggiormente accentuato dalla politica di intervento avutasi sul finire degli anni sessanta, che, legata alla realizzazione dei grandi lavori pubblici (Autostrada, Superstrada, raddoppio della ferrovia SA-RC, etc.), ha innescato ed accentuato i processi espulsivi di mano d'opera dal settore, senza per altro sostenerlo con adeguate forme di incentivazione nel momento in cui il minore carico di addetti poteva consentire una più alta redditività.

Per quanto riguarda la produzione agricola bisogna dire che a fianco ai prodotti tradizionali ortivi, derivanti appunto dalla conduzione par-time, coesistono prodotti altamente specializzati e rari. Ci riferiamo in particolare alla produzione dei cedri, una forma di coltura che è ampiamente in tutto il territorio, si sta mano a mano riducendo, in conseguenza dell'aggressione della speculazione edilizia slungo le fasce costiere, ma ancora oggi a causa delle sue eccelse qualità riesce a determinare un dei pochi momenti di redditività del settore con consistente esportazione verso l'estero ed il resto del Paese.

Tale redditività potrebbe essere potenziata, ed in ciò vediamo l'unica possibilità di espansione, se non ci si limitasse ad esportare il prodotto semilavorato, con scarso valore aggiunto, ma se si realizzassero impianti di trasformazione in grado di sistematizzare la produzione con opportune tecnologie, sia di curare la sua commercializzazione sui mercati.

Altra coltura che determina reddito nel settore è quella vitivinicola che, localizzata in prevalenza sulle fasce collinari, dà un prodotto di buona qualità tanto che ha avuto riconosciuta la denominazione di origine.

Anche qui però siamo in presenza di una scarsa commercializzazione del prodotto.

La parte montana del comprensorio è caratterizzata dalla presenza di boschi (il Parco Nazionale del Pollino) prevalentemente di castagno, quercia e cerro fino a mille metri, o di faggio al di sopra di tale quota. La zootecnia è quasi totalmente assente se si eccettuano pochi centinaia di capi per lo più ad uso domestico.

Le attività connesse alla pesca sono pressoché marginali a conferma della scarsa vocazione marinara della Regione, se si eccettuano poche imbarcazioni localizzate nel porto di Cetraro. Ciò deriva sia da cause storiche (le continue incursioni Saracene lungo le coste costringevano la popolazione a localizzarsi in centri collinari, per altro più salubri delle malariche pianure), sia dall'insufficienza delle attrezzature portuali e del depauperamento del patrimonio ittico.

Le industrie manifatturiere hanno subito all'inizio degli anni '60 una certa espansione legata principalmente alla presenza, all'interno del comprensorio, del nucleo industriale del Golfo di Policastro. Presenza, però, che non ha complessivamente determinato una continuità dello sviluppo del settore cristallizzandosi agli investimenti iniziali.

Ci riferiamo alle fabbriche tessili di Praia, Scalea e Cetraro, che coinvolte nelle crisi più generali del settore, hanno teso a ridimensionare le loro attività sino alla progressiva scomparsa con perdita di circa 1.500 posti lavoro. Tutte dette fabbriche ad oggi risultano chiuse così come la Foderauto di Bevedere Marittimo.

Nell'area di interesse del cessato Nucleo Industriale si stanno oggi consolidando alcune attività minori che possono essere considerate più di carattere artigianale che industriale, resta comunque una loro definita marginalità che certamente non determina un'alta potenzialità di sviluppo.

L'attività di carattere industriale che ha subito, dal finire degli anni '60 agli inizi degli anni '80, una crescita considerevole è quella legata all'edilizia, crescita che sostanzialmente è stata determinata dallo sviluppo impetuoso del fenomeno turistico che ha investito tutti i comuni costieri del comprensorio.

Il settore è oggi però in crisi sia per l'entrata in vigore di normative più restrittive, sia perché si è esaurito il mercato cui faceva riferimento, sia per la sua intrinseca strutturazione.

Il tessuto imprenditoriale cui fa riferimento è, infatti, caratterizzato dalla presenza di piccolissime imprese non in grado di espandersi su basi più avanzate, sia per incapacità aziendale che tecnologica, per cui, finita l'epoca dei facili guadagni si assiste ad un riflusso del settore che determina una notevole disoccupazione, accentuata anche dal crollo degli investimenti del settore delle opere pubbliche.

In assenza di una programmazione organica delle attività edilizie che consente una migliore utilizzazione delle risorse sia territoriali che finanziarie ed economiche, si è teso ad un uso sconsiderato delle stesse, concentrando tutte le forze disponibili nel tempo e nello spazio (congestione delle aree costiere): ciò inevitabilmente porta alla crisi.

Le prospettive di sviluppo, quindi, sono incerte e legate soprattutto a fattori esterni (il consolidarsi e/o l'espandersi della domanda turistica) ai quali deve fare seguito una migliore capacità imprenditoriale degli operatori per far sì che si recepisca quanto il settore sarà in grado di manifestare.

Come abbiamo visto per le sue interconnessioni, è il turismo che gioca un ruolo determinante nell'economia del comprensorio ed è ad esso che guardano le popolazioni locali per un' ulteriore crescita.

Questo settore, infatti, ha avuto nel recente passato un incremento considerevole (al di fuori di qualsiasi previsione), innescando meccanismi di emulazione comportamentale per cui da parte di ogni ceto sociale si guarda ad esso per trarre momenti di guadagno e di profitto al di fuori di qualsiasi logica di piano.

Ciò determina spinte, soprattutto sulla pubblica amministrazione, che tendono sostanzialmente ad un uso indifferenziato del territorio per innescare, senza fine, i ripetersi di modelli, ormai storicizzabili, che consentano rapidi arricchimenti.

Ed è con questa logica che si è avuta la crescita del settore, una logica che ha teso al massimo profitto sfruttando soprattutto il facile ricatto dell'occupazione e dello sviluppo economico in zone, come la nostra, dove il peso della disoccupazione gioca un ruolo determinante.

Si è puntato così, piuttosto che alla creazione, di una struttura realmente produttiva (industria alberghiera e del tempo libero) che potenzialmente poteva essere in grado, se opportunamente qualificata di proporsi come alternativa alle aree più forte del mediterraneo (Grecia, Spagna, Africa del Nord), alla realizzazione di investimenti nel settore della seconda casa che, se offrono possibilità di sviluppo e di occupazione, lo fanno soltanto per il periodo (sempre breve e limitato) della loro esecuzione, non determinando altresì momenti di crescita indotta e stabile.

Un siffatto comportamento imprenditoriale, oltre che determinare uno spreco sostanziale delle risorse disponibili, ha creato fenomeni di congestione territoriale soprattutto nelle zone più qualificate da punto di vista ambientale e paesaggistico, fenomeno che, essendo ormai irreversibile, compromette la potenzialità di sviluppo futuro dell'intero comprensorio.

Si sono costruiti lungo le coste centinaia di migliaia di vani, il più delle volte senza le necessarie infrastrutture primarie (strade, acquedotti, fognature, etc.), destinati ad essere utilizzati soltanto per pochi giorni all'anno e sottraendo alla collettività le aree emergenti.

Soltanto in questi ultimi anni si è assistito ad un certo sviluppo delle iniziative alberghiere (in particolare a Scalea ed a Grisolia) con la creazione di strutture ricettive dimensionalmente idonee ad accogliere la domanda dei tours-operator anche per le loro qualità intrinseche. Questa inversione di tendenza dovrà essere ulteriormente incentivata, con apposita normativa di Piano, in modo da strutturarla e consolidarla.

## **Quadro strutturale ambientale**

### **ANNOTAZIONE**

La parte relativa alla formazione della VAS verrà inserita, in applicazione delle procedure definite dalla Regione Calabria Dipartimento Ambiente, in altro apposito elaborato. Si danno di seguito alcune indicazioni metodologiche, i cui tematismi saranno sviluppati negli appositi elaborati della VAS.

## CAPITOLO I°

### Indicazioni metodologiche per la formazione del Quadro Strutturale Ambientale -

#### 1.1.0. - Criteri generali

L'art. 10 della Legge Urbanistica Regionale determina l'obbligo, in applicazione di disposizioni comunitarie, di predisporre gli studi e la disciplina connessi alla sostenibilità ambientale della pianificazione territoriale comunale. Ciò è un elemento di forte positiva novità nello scenario della pianificazione e determina la necessità di rendere compatibili le scelte urbanistiche a quelle delle salvaguardia dell'ambiente e delle risorse naturali.

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) si configura come strumento indispensabile per garantire l'integrazione delle questioni ambientali ai processi di pianificazione e si distingue dalla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) in quanto quest'ultima considera esclusivamente l'ambiente fisico e quello naturale escludendo, tendenzialmente, l'ambiente sociale ed economico.

La VIA, quindi, è funzionale ai singoli eventi di modificazione territoriale già decisi, mentre la VAS si sviluppa come sistema di valutazione ambientale che sta a monte del processo decisionale, come fase di indirizzo di politiche, piani e programmi che prevedono lo sviluppo sostenibile delle opportunità identificandone gli impatti sull'ambiente.

La VAS implementa una maggiore mole di informazioni connesse con la complessità del territorio cercando di fare interagire, nel processo decisionale, non soltanto quelle connesse alla tipicità degli interventi, bensì l'intero contesto di riferimento comunque coinvolto nel processo pianificatorio. In tal modo assumono rilevanza alcune variabili che altrimenti verrebbero sottostimate nel processo decisionale quali: la valutazione degli impatti cumulativi, della salute pubblica, la valutazione/economica/finanziaria e quella sociale.

Per ottimizzare le ricadute della VAS si rende, inoltre, indispensabile considerarla come un processo di approcci comunicativi rivolto allo sviluppo della partecipazione e alla reale informazione sia dei decisori che della popolazione.

Da quanto detto emerge con chiarezza come la VAS si configuri come uno strumento di gestione ambientale riferito ad "area vasta", a comprensori, cioè, in cui è possibile valutare e gestire unitariamente i fenomeni di trasformazione dell'ambiente coordinando gli eventi in grado di abbattere gli impatti da essi determinati nel territorio di riferimento.

In forza di detta considerazione, in sede di stesura delle Linee Guida Regionali, si è individuato più correttamente, come afferente al PSC, la **Valutazione di Sostenibilità** (Val-Sost), e successivamente la VAS con la quale si determina:

a) la compatibilità del sistema pianificatorio proposto con i sistemi naturalistico-ambientali, insediativi e relazionali, in modo da perseguire :

- la sostenibilità con l'ambito morfologico referente (acque, geologia, smaltimento rifiuti, rischio sismico, fonti energetiche)
- la razionale distribuzione dei pesi insediativi delle attività e della popolazione
- la realizzazione di un sistema infrastrutturale in grado di relazionare i flussi interni fra loro ed essi con gli ambiti a scala comprensoriale

b) la coerenza del sistema pianificatorio proposto con le proposizioni sovraordinate ed in particolare :

- la conservazione del patrimonio naturalistico-ambientale
- l'equilibrio del sistema insediativo
- la funzionalità del sistema infrastrutturale
- la compatibilità alla programmazione economica.

Sinteticamente la ValSost deve:

1. definire una serie di obiettivi chiari di sostenibilità
2. definire i passaggi successivi per pervenire a decisioni ponderate per gli eventi di trasformazione del territorio
3. definire gli indicatori da utilizzare ai differenti livelli del processo decisionale
4. definire i modi con cui i decisori devono/possono coordinare i vari portatori di interesse, sia pubblici che privati, comunque interessati al processo di intervento.

In considerazione che nella società moderna la pianificazione territoriale ha l'importante compito di delineare le attività umane che hanno uno sviluppo impattante, coordinandole anticipatamente, diventa evidente come nel processo non possano permanere elementi di irrazionalità che altrimenti vanificherebbero il perseguimento delle finalità specifiche. Ciò potrebbe determinare da un lato eccessive rigidità (non compatibili con la veloce evoluzione del quadro di riferimento) dall'altro schematizzazioni di principio inapplicabili concretamente.

Pertanto **la VAS** dovrà essere:

- a. applicata attraverso processi razionali fortemente strutturati
- b. regolata dall'alto a mezzo di processi decisionali fortemente partecipati e condivisi
- c. modificabile durante il processo decisionale relazionato al singolo evento.

In buona sostanza le linee generali, intorno a cui articolare la ValSost, devono determinare una integrazione fra le scelte di piano/programma e le successive fasi di intervento diretto sul territorio, fornendo una serie di valutazioni che orientino e definiscano gli studi necessari a determinare la compatibilità delle modificazioni possibili con l'ambiente inteso nella sua accezione più ampia.

In tal modo si perviene alla formazione di un modello territoriale in grado di valutare quale sia (e/o possa essere) lo sviluppo sostenibile di quell'area in funzione della sua vulnerabilità ambientale.

### 1.1.0.1 – Criteri di sostenibilità

Criteri	Descrizione	Obiettivi di sostenibilità
Ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili	L'impiego di risorse non rinnovabili riduce le riserve disponibili per le generazioni future. Un principio chiave dello sviluppo sostenibile afferma che tali risorse non rinnovabili debbono essere utilizzate con saggezza e parsimonia ad un ritmo che non limiti le opportunità delle generazioni future. Ciò vale anche per fattori insostituibili – geologici, ecologici e del paesaggio – che contribuiscono alla produttività, alla biodiversità, alle conoscenze scientifiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• proteggere la qualità dei suoli quale risorsa limitata e non rinnovabile per la produzione di cibo ed altri prodotti e come ecosistema per gli altri organismi viventi</li> <li>• difendere il suolo dai processi di erosione e di desertificazione</li> <li>• tutelare la salute umana e del patrimonio agricolo e forestale</li> <li>• promuovere il risparmio energetico e la riduzione di consumo di energia</li> </ul>
Impiego delle risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione	Per quanto riguarda l'impiego di risorse rinnovabili nelle attività di produzione primarie, quali la silvicoltura e l'agricoltura, ciascun sistema è in grado di sostenere un carico massimo oltre il quale la risorsa si inizia a degradare. Quando si utilizza l'ambiente come "deposito" di rifiuti lo si tratta alla stregua di una risorsa rinnovabile in quanto ci si affida alla sua capacità spontanea di autogenerazione. Se si approfitta eccessivamente di tale capacità si ha un degrado a lungo termine della risorsa medesima. L'obiettivo deve pertanto consistere nell'impiego delle risorse rinnovabili allo stesso ritmo (o meglio inferiore) a quello della sua capacità di rigenerazione spontanea in modo da conservare le riserve della risorsa.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Usare i rifiuti come combustibile per l'energia</li> <li>• Aumentare il territorio sottoposto a protezione</li> <li>• Promozione per il recupero degli ecosistemi</li> <li>• Garantire usi peculiari per i corpi idrici</li> <li>• Adeguare le infrastrutture fognarie e depurative</li> <li>• Raggiungere un livello di qualità dei corpi idrici</li> </ul>
Uso e gestione corretta delle sostanze e dei rifiuti inquinanti	In molte situazioni è possibile utilizzare sostanze meno pericolose dal punto di vista ambientale ed evitare o ridurre la produzione di rifiuti. Un approccio sostenibile consisterà nell'impiegare i fattori produttivi meno pericolosi e nel ridurre al minimo la produzione di rifiuti adottando sistemi efficaci di progettazione di processi, gestione dei rifiuti e controllo dell'inquinamento	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilizzo di tecnologie pulite</li> <li>• Riutilizzo, riciclaggio, recupero e smaltimento</li> <li>• Smaltimento per ambiti territoriali ottimali</li> <li>• Separazione dei flussi produttivi dei rifiuti</li> <li>• Utilizzare i rifiuti come combustibile</li> <li>• Promuovere la raccolta differenziata urbana</li> <li>• Minimizzare lo smaltimento in discarica</li> </ul>
Conservare e migliorare lo stato della fauna/flora selvatiche, degli habitat e dei paesaggi	Il principio fondamentale consiste nel conservare e migliorare le riserve e la qualità delle risorse del patrimonio naturale, a vantaggio delle generazioni presenti e future. Queste risorse naturali comprendono la flora e la fauna, le caratteristiche geologiche e geomorfologiche, le bellezze e le opportunità ricreative naturali. Il patrimonio naturale comprende la configurazione geografica, gli habitat, la fauna e la flora ed il paesaggio, la combinazione e le interrelazioni tra tali fattori e la fruibilità di tale risorse. Vi sono anche stretti legami con il patrimonio culturale.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumentare il territorio sottoposto a protezione</li> <li>• Recupero e conservazione degli ecosistemi</li> <li>• Riduzione delle specie allofone</li> <li>• Proteggere la qualità dei suoli (risorsa limitata)</li> <li>• Raggiungere un livello sufficiente dei fiumi</li> <li>• Riqualificazione ambientale delle aree degradate</li> <li>• Proteggere la qualità degli ambiti individuati</li> <li>• Individuare e catalogare le invarianti del patrimonio paesaggistico e storico-culturale</li> </ul>

Criteri	Descrizione	Obiettivi di sostenibilità
Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche	Il suolo e le acque sono risorse naturali rinnovabili essenziali per la salute e la ricchezza dell'umanità, e che possono essere seriamente minacciate a causa di attività estrattive, dell'erosione o dell'inquinamento. Il principio chiave consiste pertanto nel proteggere la quantità e la qualità delle risorse esistenti e nel migliorare quelle che sono già degradate.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Difendere il suolo dall'erosione</li> <li>• Identificare le aree a rischio idrogeologico</li> <li>• Ripristinare la funzionalità idrogeologica</li> <li>• Qualificare il patrimonio paesaggistico</li> <li>• Garantire usi peculiare dei corpi idrici</li> <li>• Ridurre e gestire le emissioni nell'atmosfera</li> <li>• Considerare l'ecosistema come non rinnovabile</li> </ul>
Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali	Le risorse storiche e culturali sono risorse limitate che, una volta distrutte o danneggiate, non possono essere sostituite. In quanto tali i principi dello sviluppo sostenibile richiedono che siano conservati gli elementi, i siti o le zone rare rappresentativi della cultura dei luoghi. Si tratta di edifici, monumenti, aree archeologiche, ed anche del paesaggio (Codice Urbani). Gli stili di vita, i costumi e le lingue tradizionali costituiscono anche essi una risorsa storica e culturale che è opportuno conservare.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estendere e qualificare il patrimonio archeologico</li> <li>• Individuare le invariati del patrimonio storico</li> <li>• Normare le metodologie per il recupero</li> <li>• Proteggere la qualità degli ambiti individuati</li> <li>• Canalizzare le risorse finanziarie al recupero</li> <li>• Sviluppare il terzo settore verso attività di gestione del patrimonio culturale</li> </ul>
Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale	La qualità di un ambiente locale può essere definita dalla qualità dell'aria, dal rumore ambiente, dalla gradevolezza visiva e generale. Essa è importantissima per le aree residenziali e per i luoghi destinati ad attività ricreative e per servizi. La qualità dell'ambiente locale può cambiare rapidamente a seguito di cambiamenti del traffico, delle attività industriali, di attività edilizie o estrattive, dalla costruzione di nuovi edifici. E' possibile migliorare sostanzialmente un ambiente locale degradato con l'introduzione di nuovi sviluppi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ridurre la necessità di spostamenti urbani</li> <li>• Ridurre i pericoli per l'ecosistema</li> <li>• Estendere e qualificare il patrimonio storico-culturale</li> <li>• Gestione degli interventi di restauro del patrimonio</li> <li>• Individuare e catalogare le invariati paesaggistiche</li> </ul>
Protezione dell'atmosfera	Una delle principali forze trainanti dell'emergere di uno sviluppo sostenibile è consistita nei dati che dimostrano l'esistenza di problemi globali e regionali causati dalle emissioni nell'atmosfera. Le connessioni tra emissioni derivanti dalla combustione, piogge acide e acidificazione dei suoli e delle acque, distruzione dello strato di ozono ed effetti sulla salute umana sono stati individuati negli anni settanta ed ottanta. Si tratta di impatti a lungo termine e pervasivi che costituiscono una grave minaccia per le generazioni future	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitare l'emissione di gas a effetto serra</li> <li>• Rispetto degli obiettivi fissati dal protocollo di Kyoto</li> <li>• Limitare le emissioni acide in atmosfera</li> <li>• Eliminare l'uso di sostanze cancerogene</li> </ul>
Sensibilizzare maggiormente ad una cultura ambientale	Il coinvolgimento di tutte le istanze economiche ai fini di conseguire uno sviluppo sostenibile è un elemento fondamentale dei principi della Conferenza di Rio (1992). L'informazione, l'istruzione e la formazione in materia di gestione ambientale costituiscono elementi fondamentali ai fini di uno sviluppo sostenibile. Li si può realizzare con la diffusione dei risultati della ricerca, l'integrazione dei programmi ambientali nella formazione professionale, nelle scuole e tramite lo sviluppo di reti nell'ambito di settori e raggruppamenti economici.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promozione delle attività di educazione ambientale</li> <li>• Formazione di laboratori ambientali locali</li> <li>• Promozione e sostegno della formazione del personale</li> <li>• Individuare nuove figure professionali nel settore</li> <li>• Individuare e catalogare le invariati del patrimonio paesaggistico e storico culturale. Proteggere la qualità degli ambiti individuati</li> </ul>

Criteri	Descrizione	Obiettivi di sostenibilità
Promuovere la partecipazione alle decisioni per uno sviluppo sostenibile	La dichiarazione di Rio afferma che il coinvolgimento del pubblico e delle parti interessate nelle decisioni relative agli interessi comuni è un cardine dello sviluppo sostenibile. Il principale meccanismo a tal fine è la pubblica consultazione in fase di controllo dello sviluppo, e in particolare il coinvolgimento di terzi nella valutazione ambientale. Oltre a ciò, lo sviluppo sostenibile prevede un più ampio coinvolgimento del pubblico nella formulazione e messa in opera delle proposte di sviluppo, in modo che possa emergere un maggiore senso di appartenenza e di condivisione delle responsabilità	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promozione delle campagne di diffusione dei dati</li> <li>• Partecipazione del pubblico ai processi decisionali</li> <li>• Messa a disposizione del pubblico dell'informazione</li> <li>• Formazione di appositi organismi di controllo democratici</li> </ul>

### 1.1.1. - Valutazione e misura della sostenibilità delle scelte di Piano

In applicazione degli orientamenti espressi dalle Linee Guida Regionali la Valutazione Ambientale Strategica dovrà essere determinata assumendo come referenti congiunti sia la valutazione di compatibilità che la valutazione di coerenza che a loro volta si articolano nei seguenti momenti :

#### Valutazione di Compatibilità :

- analisi dello stato dei luoghi oggetto di pianificazione in modo da pervenire a successive griglie di valutazione (per singoli tematismi) in grado di descrivere compiutamente il contesto ambientale, storico, morfologico e socio economico
- analisi della pianificazione proposta in modo da individuarne gli scopi ed il perseguimento degli obiettivi strategici assunti come indispensabili
- analisi delle ricadute degli obiettivi confrontati con il grado di alterazione ambientale che essi determinano complessivamente.

#### Valutazione di Coerenza :

- raffronto fra la pianificazione di “area vasta” e la struttura pianificatoria a scala locale
- congruità fra le azioni strategiche di “area vasta” e quelle di dettaglio della programmazione locale
- verifica della possibilità di attuazione delle scelte locali con il quadro istituzionale in modo da pervenire alla formazione di un programma effettivamente realizzabile e soprattutto condiviso dai suoi fruitori

In sintesi attraverso la formazione della ValSost l'ipotesi pianificatoria locale non viene strutturata soltanto in funzione degli indirizzi politici programmatori, bensì si configura come elemento di sintesi che ha come **referente principale ed invariante la necessità del mantenimento delle caratteristiche intrinseche del territorio e la sua conservazione, nonché il ripristino (risarcimento ambientale) di quei tratti eventualmente già alterati da precedenti azioni.**

Nel fare ciò bisognerà definire i possibili scenari compatibili con le situazioni date, e fra essi scegliere quello che determina il minor “danno” in termini ambientali. Laddove

l'intervento comunque crei squilibri e compromissioni, bisognerà individuare gli strumenti e le azioni necessarie a compensare le alterazioni rese indispensabili. Risulta evidente che le azioni di compensazione non potranno essere applicate sempre ed in qualsiasi situazione, in quanto, proprio attraverso la VAS, dovranno essere individuati e catalogati tutti gli elementi che si ritengono essere immodificabili (**invarianti assolute**) a pena della perdita di identità del territorio, ed a pena di una sua compromissione irreversibile.

Si assume come concetto di sostenibilità una proposizione che includa anche la dimensione "culturale", quindi essa deve essere intesa in un'accezione più ampia che abbia come riferimento anche i valori socio-culturali del territorio di riferimento.

Applicato alla pianificazione, questo concetto può essere tradotto in un indirizzo generale di questo tipo: *"entro un ambito territoriale vanno definite, dai soggetti che ne hanno responsabilità, quali modalità di sviluppo socio-economico sono considerate compatibili con lo stato di equilibrio delle risorse ambientali e con gli obiettivi di risanamento assunti dal piano, in misura e sotto forme tali da garantire alle generazioni future di non subire inaccettabili condizioni di limitazione nella disponibilità di risorse non rinnovabili, nella sicurezza e nella qualità della vita."*

Pertanto risulta inadeguato, se non inopportuno, il ricorso al solo parametro della cosiddetta "capacità di carico" del territorio, intesa come potenzialità delle componenti ambientali di sopportare futuri processi di inquinamento e consumo di risorse, in quanto tale parametro risulta non significativo in rapporto ai problemi di assetto del territorio e agli obiettivi del Piano.

Risulta quindi opportuno che la pianificazione ambientale fondi i propri obiettivi su finalità più specifiche e avanzate, quali:

- Il miglioramento dell'efficacia degli equilibri presenti e la riduzione dell'intensità degli antagonismi tra attività economiche e ambiente;
- Il miglioramento delle condizioni di sicurezza (riduzione dei rischi), per la conservazione delle risorse ambientali in condizioni di integrità;
- Il risanamento di situazioni di degrado ambientale, in ambiti a dominante naturale o fortemente antropizzati;
- l'incremento della qualità ambientale del contesto delle attività umane sul territorio;
- lo svolgimento in permanenza di funzioni valutative attraverso la parametrizzazione della qualità ambientale e il relativo monitoraggio.

In questa logica assume rilevanza, al fine della definizione di una nuova metodologia operativa, la comprensione dello stato dei luoghi in termini di qualità ambientale e dei processi evolutivi in atto (consumo delle risorse, processi di inquinamento e/o degrado, crescita dei flussi economici, etc.). In particolare, la modellizzazione dei processi degenerativi è fondamentale per definire caso per caso:

- la corretta delimitazione dell'ambito territoriale di studio e di intervento, rapportata alla specificità delle dinamiche in atto;
- lo stato dei processi degenerativi in atto e le modalità della loro evoluzione in assenza di interventi;

- gli obiettivi del miglioramento (situazione attesa);
- le caratteristiche dei processi di riequilibrio da innescare.

Gli obiettivi da raggiungere dovranno essere riferiti sia al quadro generale (Agenda XXI, alla politiche Regionali ed a quelle Provinciali) sia al quadro locale. Il primo risulta di difficile definizione in quanto gli organismi preposti non hanno predisposto alcunché, per quanto attiene il secondo (livello locale), si segnala che, ad oggi, non risultano essere stati effettuati particolari studi e/o indagini in grado di fornire utili indicazioni, per cui il percorso dovrà essere strutturato sulla scorta delle indicazioni che emergeranno dall'analisi generale condotta per la elaborazione del PSC.

Si assumerà, quindi, come riferimento certo, ancorché variabile, lo schema preliminare di assetto territoriale derivato dal PTCP inteso come serie di indirizzi strategici da perseguire. Questi saranno poi confrontati con le situazione di fatto (alla scala locale) in modo da pervenire ad un disegno strutturato delle ipotesi dello sviluppo sostenibile del territorio.

In sostanza si agirà con griglie di valutazione connesse sia all'esigenze di sviluppo territoriale (residenzialità, produttività, mobilità, infrastrutturizzazione, etc.) sia alla qualità ambientale che potrebbe essere alterata da dette ipotesi di intervento. Risulta indispensabile, pertanto, definire degli indicatori espressivi di detta qualità che siano condivisi e compresi socialmente in modo da non creare fenomeni di rigetto che tendono ad interpretare le limitazioni all'intervento come astratti e punitivi vincoli.

I risultati, infine, sono utilizzati per la **Verifica di Assoggettabilità** alla VAS, che è stata resa obbligatoria con apposita modifica alla LUR intervenuta con Legge Regionale n° 19 in data 12/06/2009 art. 49 comma 1 punti a) e b). Di concerto, quindi, con l' Autorità Competente, con la formazione del presente Documento Definitivo, si dà avvio alla procedura per giungere all' emissione di tale provvedimento in base al disposto dell'art. 21 del Regolamento Regionale n° 3 per come emendato con Deliberazione della Giunta Regionale in data 31/03/2009 n° 153.

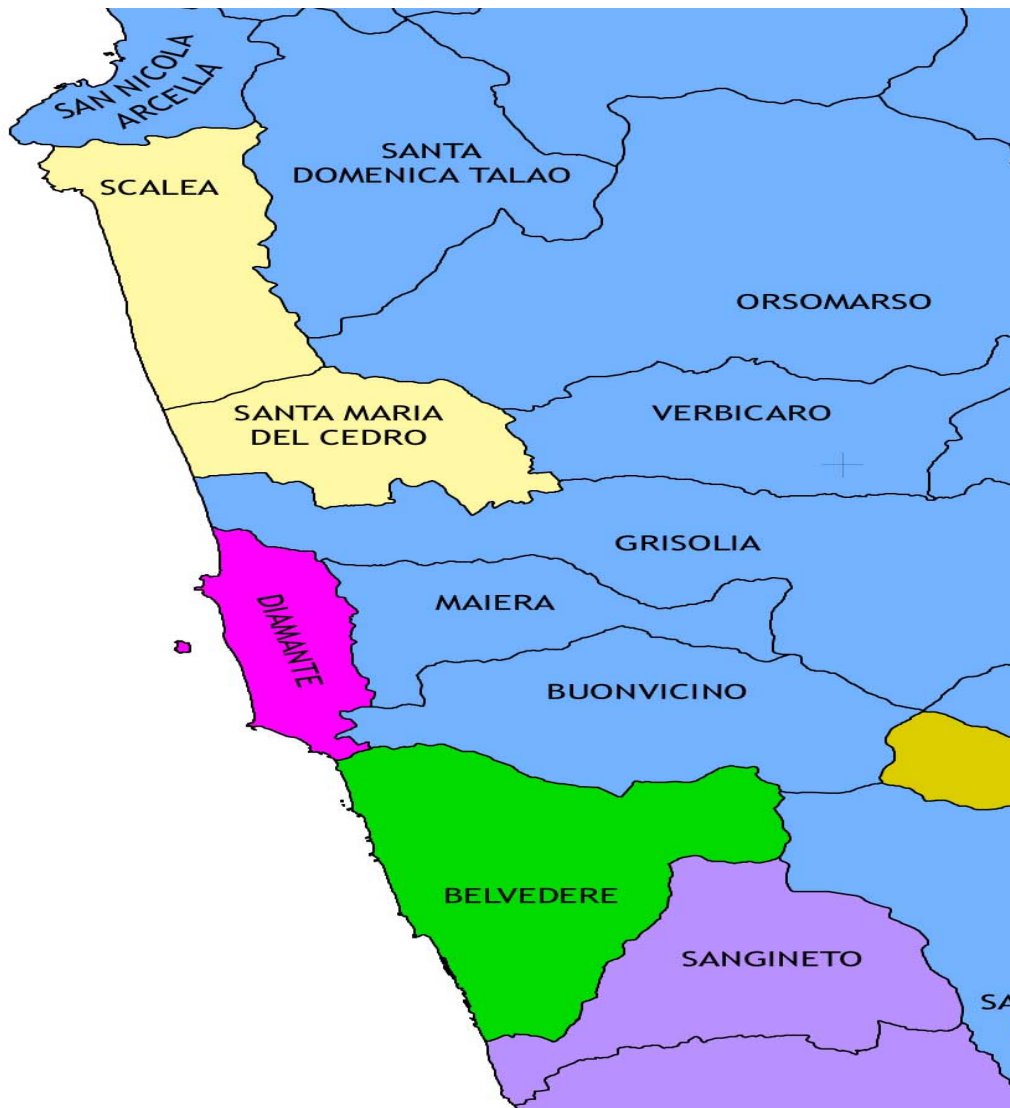
### 1.1.2. - Individuazione dei sistemi da valutare

Si assumono come elementi che interagiscono nelle valutazioni ai fini dell' integrazione fra pianificazione territoriale e questioni ambientale i seguenti sistemi:

#### **Sistema Naturale e Ambientale**











##### *Aspetti significativi (le aree protette)*

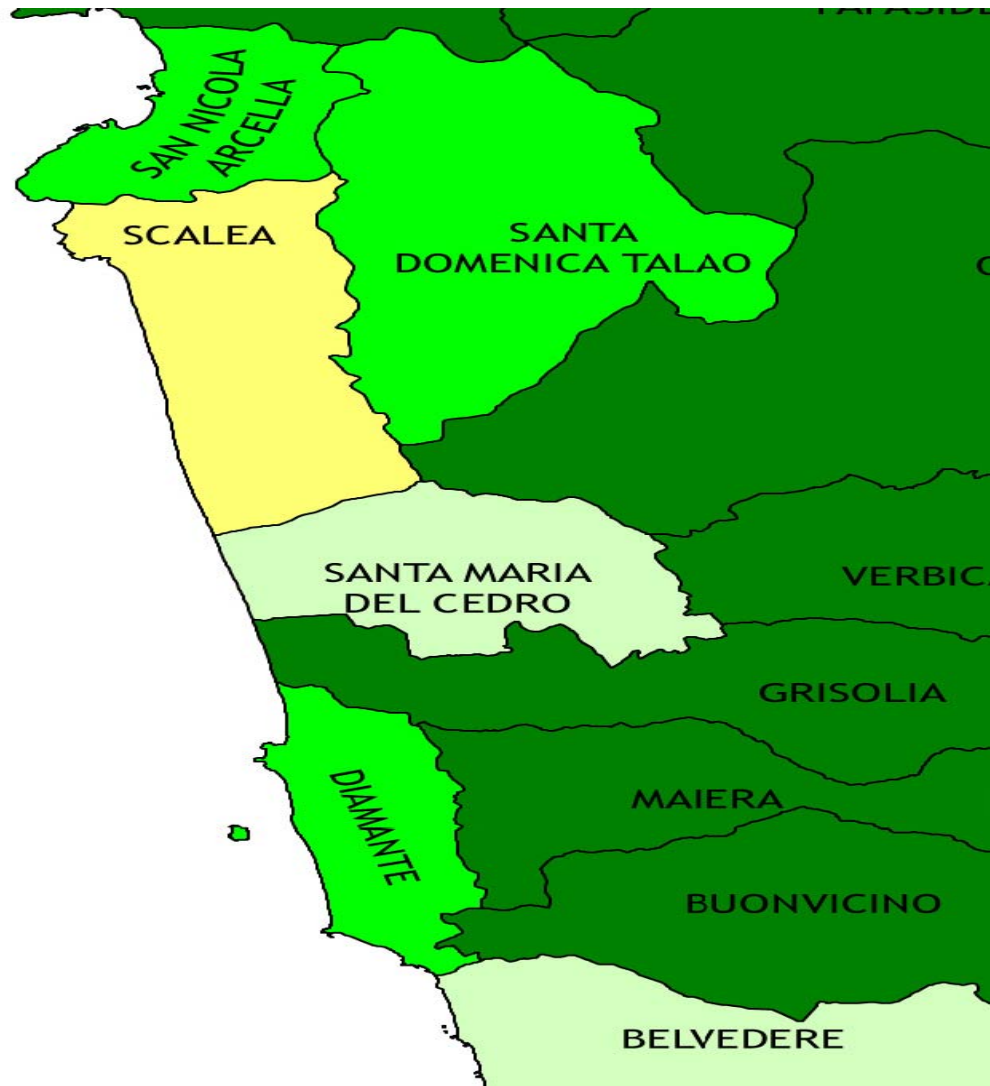
- Rete idrografica superficiale: qualità e funzionalità (Fiume Abatemarco)
- Risorse idriche: caratteristiche e vulnerabilità
- Aree verdi e boscate
- Risorse naturalistiche (Areale dell'Abatemarco)
- Caratteri strutturali del paesaggio (areali costieri)



PTCP

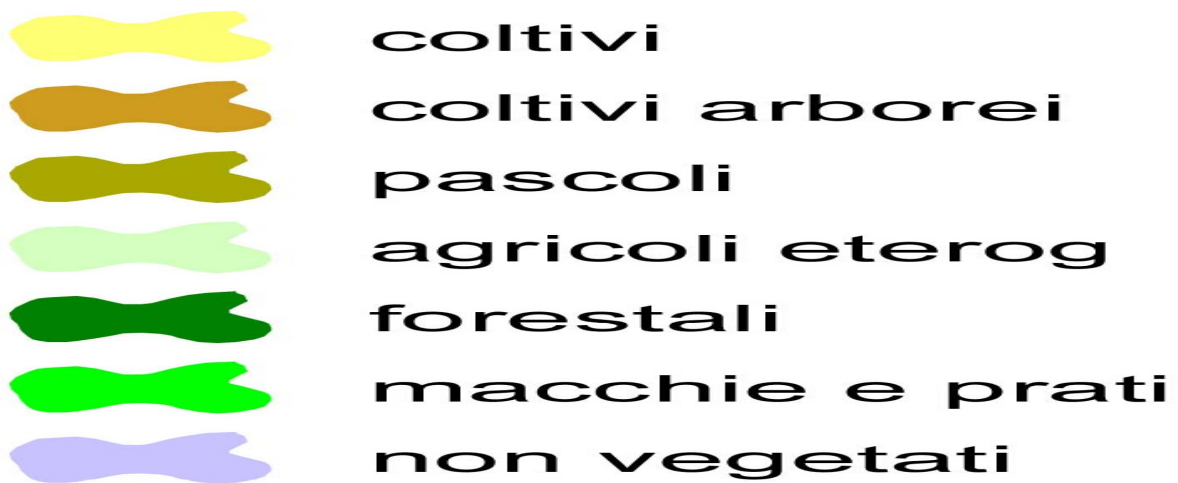
**Paesaggio Ecologico prevalente**

-  PC - pianure costiere
-  PF - pianure di fondovalle
-  PA - pianure aperte
-  PG - pianure golenali
-  CA - colline argillose
-  CT - colline terrigene
-  CM - colline metamorfiche
-  MT - montagne terrigene
-  MC - montagne carbonatiche
-  MM - montagne metamorfiche



PTCP

## Paesaggio Ambientale prevalente



*Fenomeni di evoluzione*

- Andamento della qualità e funzionalità della rete idrografica superficiale
- Vulnerabilità e processi di inquinamento degli acquiferi
- Evoluzione e degrado per erosione e dissesto

*Indicatori di stato*

Corpi idrici superficiali:

Stato ambientale

Stato ecologico: livello di inquinamento

Portata

*Indicatori di pressione*

Stima dei carichi inquinanti sversati, per settore (civile, industriale, agricoltura, zootecnia)

Carico Urbanistico

Fenomeni di antropizzazione

**Sistema Economico e Sociale***Aspetti significativi*

Fenomeni demografici:

- Struttura della popolazione e sua evoluzione
- Movimenti migratori
- Gli utenti non residenti del sistema urbano

Fenomeni economici:

- Struttura produttiva locale ed indotta (attività turistiche)
- Distribuzione nel territorio, organizzazione della logistica
- Caratteristiche della distribuzione
- Caratteristiche del settore agricolo

*Fenomeni di evoluzione*

- Cambiamenti nel medio-lungo periodo della struttura della popolazione
- Evoluzione della struttura familiare
- Trasformazioni della logistica
- Innovazione e prospettive del settore produttivo (turismo in primis)

*Indicatori di stato*

Fenomeni demografici

Densità della popolazione

Quota di popolazione giovane immigrata

Dimensione media e struttura familiare

Quota di popolazione anziana sola

Quota di popolazione al di sotto dei 14 anni

Fenomeni economici

Distribuzione territoriale degli addetti alle attività produttive

Indicatori di intensità di utilizzo del suolo da parte delle attività produttive

Accessibilità delle sedi produttive (logistica delle merci)

*Indicatori di pressione*

Andamenti demografici (componente naturale e migratoria)

Produzione delle attività principali (turismo)

Altre produzioni industriali e artigianali

Dinamica dell'occupazione

## Sistema Territoriale

### *Aspetti significativi*

#### Sistema insediativo

- Aree archeologiche e insediamenti storici
- Struttura storica del territorio, fattori di identità e permanenza
- Caratteri del sistema insediativo, tipologie dei tessuti
- Gli insediamenti produttivi e la commistione con i tessuti urbani
- Criticità e degrado delle situazioni insediative

#### Sistema delle dotazione territoriali:

- Gerarchia dei servizi urbani e territoriali, accessibilità e funzionalità
- Impianti e reti tecnologiche
- Dotazioni ecologiche

#### Qualità ecologico-ambientale

- Consumo di risorse: suolo, acqua, energia
- Produzione e gestione dei rifiuti
- Emissioni inquinanti: polveri, gas, rumori
- Salubrità dell'ambiente urbano e rurale:
- Inquinamento atmosferico
- Clima acustico
- Inquinamento elettromagnetico
- Mobilità, sicurezza, incidentalità
- L'uso della città da parte delle fasce deboli di cittadini
- Il grado di sicurezza del territorio in rapporto ai rischi industriali

#### Sistema delle infrastrutture per la mobilità

- Capacità e criticità delle reti
- Spostamenti e flussi di traffico (stanziali e periodici)
- La logistica delle merci
- Livelli di funzionalità e sicurezza
- Impatto ambientale e sanitario.

#### Sistema del territorio rurale

- Caratteristiche morfologiche e pedologiche del suolo
- Struttura produttiva agricola: distribuzione e caratteristiche delle aziende
- Parti del territorio rurale di valore paesaggistico (naturale e culturale)
- Patrimonio edilizio esistente: caratteristiche e grado di utilizzo

### *Fenomeni di evoluzione*

- Tendenze recenti e prospettive del processo di espansione di urbanizzazione
- Processi di degrado funzionale e socio-economico
- Trasformazioni nella domanda di servizi
- Funzionalità delle reti e capacità residua (in primis idrico e fognario-depurativo)
- Tendenze nei consumi di acqua ed energia
- Evoluzione delle emissioni inquinanti
- Evoluzione della mobilità
- Scenari evolutivi della logistica delle merci
- Domanda di mobilità delle persone e scenari evolutivi dell'offerta

### *Indicatori di stato*

- Sistema insediativo
- Aree archeologiche: dimensione e distribuzione

- Elementi del territorio storico conservati
- Ambiti del territorio urbanizzato con carenze funzionali e morfologiche
- Concentrazione di situazioni di degrado e obsolescenza funzionale
- Indici di destrutturazione e confinamento dei tessuti urbani

Qualità Ecologico-Ambientale – Salubrità dell'ambiente urbano

- Inquinamento atmosferico
- Suolo: Usi del suolo
- Impermeabilizzazione dei suoli
- Aree interessate da attività estrattive
- Territorio rurale: usi agricoli (attività zootecnica)
- Inquinamento acustico: Popolazione residente esposta
- Situazioni di particolare criticità
- Inquinamento elettromagnetico: popolazione esposta

Rischi per le opere e attività umane:

- Aree in dissesto
- Aree esondabili
- Funzionalità della rete di deflusso (soprattutto rispetto alle incisioni a monte dell'abitato)
- Numero e localizzazione attività a rischio di incidente rilevante

Dotazioni urbane e territoriali:

- Distribuzione territoriale dei servizi: popolazione servita dalle attrezzature di quartiere (parchi urbani e giardini di quartiere; attrezzature collettive; scuole; parcheggi; ecc.)
- Accessibilità: tempi di accesso per i diversi livelli di servizi (di quartiere e urbani)
- Impianti e reti tecnologiche: capacità, funzionalità, popolazione servita e non servita
- Impianti per la depurazione: capacità, efficienza, popolazione servita e non servita

Mobilità:

- Rapporto flussi/capacità sulla rete
- Incidenza del traffico pesante sul totale dei flussi
- Quota del traffico di attraversamento sul totale dei flussi (incidentalità)

*Indicatori di pressione*

- Densità e distribuzione della popolazione residente
- Carichi urbanistici generati dalle attività insediate
- Processi produttivi e loro emissioni
- Flussi di traffico sulla rete

## **Sistema della pianificazione**

*Aspetti significativi*

- Le strategie del PTCP per la sostenibilità
- La programmazione di distretto (PIT-Consortio di Bonifica, Gal, etc.)
- Il Piano delle aree a forte valenza ambientale
- Lo stato di attuazione del PRG vigente
- I Piani di settore (Piano di Spiaggia, PIP, etc.)

*Fenomeni di evoluzione*

- Gli effetti della pianificazione sovraordinata
- Gli effetti dei programmi d'area
- L'attuazione del PRG vigente
- Effetti delle politiche settoriali: casa, attività turistiche, mobilità e sosta, politiche sociali.

*Indicatori di stato*

- Dimensionamento del PRG vigente
- Grado di saturazione delle previsioni del PRG vigente
- Aree per servizi disponibili (mq. per utente)
- Infrastrutture esistenti (densità in rapporto al carico urbanistico presente)
- Dimensionamento dei piani attuativi vigenti
- Aree tutelate ed in regime di salvaguardia
- Edifici vincolati
- Parchi territoriali: dimensioni
- Aree tutelate da strumenti sovraordinati (SIC)

*Dinamiche evolutive degli indicatori*

- Valutazioni sullo stato della pianificazione in rapporto agli obiettivi definiti.

**1.1.3. - Il quadro degli obiettivi**

Il sistema di obiettivi assunti si articola in undici sezioni:

- 1** Il piano strategico nel contesto delle dinamiche e delle politiche sovracomunali: ruoli, obiettivi e contenuti
- 2** La pianificazione provinciale e il quadro delle strategie locali dell'area sovracomunale cui dovrà adeguarsi il Piano Strutturale Comunale
- 3** La sostenibilità ambientale e territoriale delle scelte in rapporto all'efficacia ambientale del piano e agli obiettivi di qualità della vita
- 4** L'idea di "città" e la sua condivisione: i luoghi e le identità
- 5** Accessibilità urbana e mobilità territoriale come chiavi interpretative del piano
- 6** Le attività produttive: un modello coerente di evoluzione dell'assetto per i percorsi di sviluppo socioeconomico e gli assetti fisici relativi
- 7** Il territorio rurale e boscato: identità e relazioni dell'ambiente e del sistema insediativo urbano
- 8** La dimensione abitativa del sistema urbano - evoluzione della popolazione e politiche abitative entro un quadro di bisogni in trasformazione
- 9** Cittadini e utenti della città: qualità e dimensioni delle dotazioni urbane e territoriali per il cittadino e l'impresa
- 10** Il disegno strutturale del piano e gli strumenti di intervento: trasformazione, riqualificazione e integrazione
- 11** Modalità di governo del territorio: regole e processi per una gestione equa e partecipata.

In ciascuna sezione, a fronte di un sintetico richiamo alla "situazione", vengono illustrati gli obiettivi della pianificazione, in relazione ai quali vengono esposte le scelte strategiche.

Questo capitolo della VAS ha quindi lo scopo di sintetizzare il quadro degli obiettivi che più direttamente hanno attinenza con il tema della sostenibilità ambientale e territoriale,

anche se in realtà per una trattazione complessiva dell'argomento è opportuno riferirsi agli obiettivi della pianificazione (che è imperniata nel suo complesso sul tema della sostenibilità)

#### Obiettivi di sostenibilità relativi alle risorse naturali

##### *Obiettivi generali :*

- Contenimento del consumo di risorse strategiche
- Gestione delle risorse idriche:
  - a - protezione delle falde
  - b - contenimento dei consumi delle risorse idropotabili
- Conservazione della biodiversità (protezione della flora e della fauna autoctone)
- Riduzione del rischio di dissesto idrogeologico
- Miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee
- Riduzione del rischio idraulico

##### *Obiettivi specifici :*

- Tutela delle risorse idriche, costituite in primo luogo dalle zone di ricarica degli acquiferi, obiettivo strategico di livello provinciale.

L'obiettivo viene perseguito attraverso l'aggiornamento della regolamentazione delle attività nelle zone di tutela, in applicazione delle disposizioni del PTCP. Insieme a tali norme, gli strumenti di pianificazione comunale (PSC e RUE) conterranno, per quanto di competenza, azioni diffuse di tutela delle risorse (acque superficiali e sotterranee) da rischi di inquinamento, attraverso misure di protezione (naturale e artificiale) e condizioni da porre all'insediamento, relazionate al tipo di attività (pericolosità) e alla vulnerabilità dell'acquifero. Il PSC definisce l'indice di permeabilità delle aree interessate all'edificazione

- Tutela dei suoli dalle contaminazioni

Adeguamento della rete fognaria

Il Comune prevede, attraverso specifiche azioni, l'individuazione degli scarichi non ancora allacciati e il progressivo adeguamento del 100% degli scarichi. Il PSC, il RUE e il POT inseriranno gli obblighi di adeguamento nelle prescrizioni preliminari preventive rispetto a qualunque nuovo intervento edilizio. L'adeguamento della rete fognaria sarà perseguito – come opera di urbanizzazione generale – attraverso gli interventi di riqualificazione urbana previsti dal PSC.

La tutela da contaminazioni per sversamenti dal sottosuolo sarà perseguita dal RUE attraverso:

- la previsione di vasche di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia in tutte le situazioni che prevedono ampi parcheggi e/o zone a traffico intenso, in particolare con rotazione frequente delle auto in sosta;
- la previsione di sistemi di sicurezza in situazioni (aree produttive, aree per la logistica delle merci e del trasporto; aree per la raccolta di rifiuti) che possono presentare rischi di sversamenti di sostanze inquinanti.

- Aumento dell'efficienza del sistema di gestione delle acque reflue. L'obiettivo fa riferimento all'attività di gestione della rete fognaria comunale (separazione acque bianche/acque nere). Il traguardo ambientale, da definire in sede sovracomunale, è costituito dall'implementazione di un Sistema Informativo Territoriale e dalla conoscenza approfondita delle caratteristiche idrogeologiche del territorio

- Incentivazione dell'uso corretto delle risorse idriche

Il PSC e il RUE, attraverso idonee prescrizioni, forniranno uno specifico contributo all'obiettivo, attraverso la sperimentazione di sistemi alternativi

di collettamento e raccolta delle acque piovane e sistemi alternativi di trattamento delle acque reflue non recapitate in fognatura pubblica.

- **Riduzione dei rischi di contaminazioni di corpi idrici superficiali**

Il Piano prevede come traguardo ambientale l'adeguamento del 100% degli scarichi allacciati, eliminando le residue situazioni in cui non esiste la separazione interna degli scarichi.

L'obiettivo della riduzione dei rischi di sversamenti accidentali di acque reflue urbane in corpi idrici superficiali (in situazioni di emergenza) va perseguito, in sede di strumentazione urbanistica, attraverso adeguamenti normativi e previsione di opere pubbliche eventualmente da collegare ad interventi di riqualificazione.

- **Conservazione e miglioramento dell'estensione e della varietà di ambienti naturali (areali protetti)**

E' un obiettivo di particolare significato che viene perseguito dal PSC sia in forma indiretta, attraverso la tutela di vaste porzioni di territorio a dominante naturale, sia in modo diretto, prevedendo la realizzazione di parchi territoriali collinari.

- **Miglioramento della qualità dell'aria locale**

L'obiettivo viene perseguito attraverso vari complessi di attività:

- Programma di controllo di aziende con emissioni di polveri sospese ed altre emissioni inquinanti;
- Riduzione del traffico pesante sulla rete ordinaria, attraverso la separazione del traffico delle merci da quello leggero;
- Rilancio del trasporto pubblico delle persone come modalità moderna ed efficiente di spostamento, alleggerendo le aree urbane centrali di una quota significativa di traffici di attraversamento interni al sistema;
- La promozione della qualificazione ambientale delle aree industriali e la progressiva mitigazione delle situazioni di conflitto urbanistico-ambientale di aziende tuttora operanti in area urbana.

- **Miglioramento del clima acustico**

La valutazione della situazione attuale verrà effettuata – in carenza di rilievi acustici – attraverso un indicatore sintetico costituito dalla popolazione esposta a livelli elevati di rumore da traffico su ferro o su gomma. L'obiettivo del miglioramento del clima acustico viene perseguito in sede di pianificazione urbanistica attraverso:

- la classificazione dei momenti di elevato inquinamento acustico del territorio
- l'incentivazione alla delocalizzazione di funzioni incongrue
- la promozione diretta di interventi di risanamento acustico delle situazioni più gravi (con particolare attenzione alle destinazioni residenziali, che richiedono condizioni acustiche ottimali)
- la riqualificazione ambientale attraverso interventi urbanistici complessi in aree urbane, in grado, attraverso una riorganizzazione delle funzioni (in particolare privilegiando l'accessibilità pedonale), di concorrere in modo significativo al miglioramento del clima acustico.

- **Riduzione del rischio di inquinamento elettromagnetico**

Viene perseguito attraverso l'applicazione della normativa vigente per quanto riguarda le fasce di rispetto degli impianti e linee elettriche esistenti, al fine di perseguire il raggiungimento dell'obiettivo di qualità (0,2 – 0,5 microTesla). L'ENEL dovrà provvedere ad individuare le tratte di linea su cui potrebbe essere necessario intervenire per eventuali risanamenti (in particolare nella zona adiacente al tracciato dell'elettrodotto di servizio delle Ferrovie dello Stato). Il PSC prevederà le fasce di rispetto relative ai tratti di linea della rete di distribuzione MT esistente e di progetto.

*Politiche ed azioni specifiche riferite agli obiettivi :*

### **Ciclo dell'acqua: qualità e impiego delle risorse**

L'utilizzo delle risorse idriche superficiali e sotterranee costituisce uno dei temi ambientali qualificanti ; su di esso convergono politiche di:

- monitoraggio delle condizioni di inquinamento e azioni di risanamento delle acque superficiali e sotterranee a scala di bacino idrografico; interventi di controllo dell'uso di fertilizzanti in agricoltura, e di adeguamento delle reti fognarie e depurative nonché i controlli degli sversamenti delle superfici impermeabili;
- tutela delle risorse (acque superficiali e sotterranee) da rischi di inquinamento, attraverso misure di protezione (naturale e artificiale) e condizioni che saranno poste all'insediamento, relazionate al tipo di attività (pericolosità) e alla vulnerabilità dell'acquifero;
- intensità di utilizzo e gestione delle risorse, in rapporto alla distribuzione territoriale degli impieghi e all'andamento di fenomeni ambientali connessi in un'ottica di perequazione territoriale di benefici ed oneri connessi all'utilizzo della risorsa idrica.

Gli studi sulla *protezione delle acque* dovranno fornire le conoscenze tecniche per definire a scala sovracomunale ambiti di tutela differenziata, attraverso uno specifico accordo tra i comuni contermini che si traduca in scelte omogenee da trasferire nelle rispettive norme urbanistiche.

### **Qualità ecologica del patrimonio naturale del territorio**

#### *L'uso del suolo*

Obiettivo del PSC è in questo settore favorire il mantenimento e la modernizzazione delle pratiche produttive agricole e migliorare la qualità delle relazioni tra attività produttive del settore agricolo e altre attività (residenza, servizi), limitando al massimo le situazioni di conflitto reale o potenziale. Particolare attenzione va posta ai processi di introduzione di forme di agricoltura integrata e di agricoltura biologica. La politica del PSC per il territorio rurale intende tutelare gli usi agricoli scoraggiando con chiarezza attese speculative per destinazioni urbane, limitando al massimo l'esigenza di nuove urbanizzazioni e puntando su forme perequative per garantire a tali scelte un quadro di equità e sostenibilità economica e sociale. Uno degli obiettivi più significativi è in questo ambito quello dei problemi di inquinamento connessi alle attività agricole, derivanti dall'uso di fitofarmaci e fertilizzanti, per i quali vanno ulteriormente sviluppate le tecniche di protezione delle aree vulnerabili e le tecnologie avanzate per la riduzione degli impatti delle attività zootecniche.

### **Le condizioni del verde urbano ed extraurbano e l'apporto biologico**

Le politiche del PSC puntano sui seguenti obiettivi:

- incremento del patrimonio boschivo, rafforzando la consistenza della vegetazione in ambito collinare e montano;
- protezione, rafforzamento e valorizzazione dei **corridoi ecologici**;
- incremento e differenziazione tipologica dell'offerta diffusa di verde urbano.
- dotazione di un'offerta ambientale di tipo territoriale con la previsione dei parchi territoriali dei torrenti e della collina .

Ciò comporta la definizione di obiettivi di riqualificazione ecologica, sia nel senso del rafforzamento e/o ricostituzione di corridoi ecologici, sia in quello di dotazione di masse verdi per la rigenerazione ecologica.

### Obiettivi di sostenibilità relativi all'ambiente umano

In merito alle politiche insediative, si considera ammissibile una sostanziale stabilità della popolazione residente ed una qualificazione delle attività produttive, anche attraverso

l'adeguamento delle sedi e, ove necessario, un processo di localizzazione in aree comunali definibili come "ecologicamente attrezzate".

Per perseguire l'obiettivo strategico della *qualità urbana* si sollecita l'introduzione di procedure valutative per i nuovi insediamenti con particolare attenzione alle problematiche connesse all'inquinamento acustico ed a quelle derivante dal traffico veicolare (soprattutto pesante), nonché a quelle connesse allo smaltimento delle acque reflue urbane. Nella pianificazione del territorio non urbanizzato è necessario introdurre attraverso il RUE una disciplina di tutela delle aree ad elevata vulnerabilità, che sia concepita in modo da non impedire i necessari adeguamenti delle sedi di attività umane ecologicamente compatibili. In riferimento ai processi insediativi, gli obiettivi della pianificazione si possono quindi delineare nel modo seguente:

#### *Obiettivi Generali*

Si premette che:

- Il controllo dell'espansione urbana è ormai una condizione indispensabile per attuare politiche urbanistiche e ambientali efficaci, e costituisce una premessa più che un obiettivo dell'attività di pianificazione;
- Il progetto della riqualificazione va inteso come programma di trasformazione e adeguamento della "città" in tutte le sue parti, nel quale ovviamente occorre distinguere il peso da attribuire alla tutela della matrice storica del territorio e quello degli interventi di sostituzione e completamento, attuabili per stralci ma secondo un disegno unitario;
- Entro la logica del progetto è implicito il riconoscimento dell'esigenza di un progetto del territorio rurale, in cui in relazione all'obiettivo di una qualità funzionale, paesaggistico-culturale ed ecologica si arresti la tendenza allo snaturamento degli equilibri (ad es. con gli interventi sulle case coloniche e nelle aree di maggior pregio) e si proponano modalità di intervento partecipati di un progetto di qualificazione. I piccoli nuclei e sistemi insediativi entro il territorio rurale, quando esistenti, costituiscono luoghi di aggregazione da valorizzare e potenziare entro i limiti dei fabbisogni abitativi e di servizi accertati;
- Il Piano non può più limitare il suo ruolo al dimensionamento e alla distribuzione di aree da destinare ai diversi soggetti economici, ma deve entrare nelle logiche di attuazione (accordi di pianificazione) degli interventi per essere in grado di sostenere il processo di trasformazione del territorio in coerenza con gli obiettivi assunti dall'Amministrazione;
- Il Piano deve prevedere modalità di attuazione che siano in grado di conciliare l'esigenza di un controllo unitario del disegno urbanistico e degli effetti ambientali con quella di speditezza e garanzia di efficienza del percorso attuativo, anche attraverso l'esecuzione di stralci coerenti con il disegno d'insieme.

#### *Obiettivi prioritari:*

##### **Inquinamento atmosferico e acustico**

Eliminazione delle situazioni di conflitto potenziale tra attività produttive, qualunque esse siano, e le altre funzioni urbane. Incentivazione alla delocalizzazione di aziende e/o attività che, in base al sistema informativo di dati relativi alle emissioni in atmosfera, risultano in situazioni di criticità in rapporto all'ambiente urbano.

Miglioramento diffuso delle condizioni del traffico in ambito urbano. Per quanto riguarda il rumore si dovrà procedere alla richiesta di interventi di risanamento acustico per le infrastrutture di trasporto e per le imprese che non dovessero rientrare nei limiti definiti dalla legislazione vigente.

**Energia elettrica, inquinamento elettromagnetico**

In occasione del PSC verranno effettuate d'intesa con ENEL (Conferenza di Pianificazione) verifiche del dimensionamento della capacità, per valutare eventuali esigenze di adeguamento/potenziamento, anche in relazione alle previsioni insediative del PSC ed ai conseguenti nuovi fabbisogni energetici (per usi industriali e residenziali), nonché le possibilità di mitigare gli impatti esistenti.

**Promozione della qualità dell'ambiente costruito***Indirizzi generali*

Definizione, per gli ambiti di nuovo insediamento (zone di espansione non ancora attuate dai PRG vigenti e nuove aree) di **ambiti di trasformazione unitaria** nel P.S.C., da attuare attraverso indicazioni morfologiche, funzionali e di destinazione d'uso per i livelli attuativi del Piano: definizione di schemi di assetto (schede progettuali) e di requisiti della progettazione urbanistica (richieste di prestazione), da tradurre nella progettazione di dettaglio (**controllo pubblico della qualità complessiva**, regolata in termini di disegno urbanistico-ambientale da un progetto unitario e nelle modalità di attuazione dallo strumento della convenzione o dell'accordo di programma);

Attraverso gli strumenti del disegno urbanistico degli ambiti (scheda di assetto urbanistico) e del convenzionamento con gli operatori, gli interventi di riqualificazione e quelli degli ambiti di nuovo insediamento concorrono in forma determinante alla dotazione di aree e attrezzature e alla realizzazione di opere di interesse generale;

*Scelte specifiche*

- Continuità dell'attuazione del PRG vigente (con verifica delle cause della loro eventuale mancata attuazione), nelle parti coerenti con il nuovo progetto di Piano, attraverso proposte inserite nella logica della nuova pianificazione;
- Revisione sostanziale della previsione quantitativa e qualitativa di interventi non ancora attuati, per un loro più organico inserimento nel quadro del nuovo piano;
- Contestualità dell'attuazione degli interventi edilizi, delle infrastrutture e dei servizi;
- Indirizzo progettuale di scala urbanistica per gli interventi più significativi (ambiti di nuovo insediamento, programmi di recupero e di riqualificazione);
- Revisione delle discipline particolareggiate dei centri storici con particolare riguardo alle norme vigenti ed al loro grado di attuazione ed agli eventuali piani esistenti;
- Ambiti agricoli di tutela e aree rurali non più produttive (aree dismesse): riqualificazione ambientale attraverso valorizzazione a fini economici (agriturismo, ricettività rurale, vivaismo, ecc.) o applicazione di meccanismi perequativi con permuta e trasferimento convenzionato di capacità edificatoria, in coerenza con le strategie generali del piano;
- Abitazioni e corti rurali: individuazione dei beni ai fini della loro tutela e recupero; definizione di usi compatibili con la conservazione; valutazione delle compatibilità in rapporto all'impatto prevedibile;
- Trasformazione delle aree dismesse (ad esempio ex TUVCAT e/o ex cave): indirizzi progettuali, concorso privato alla definizione della morfologia urbana e alla dotazione funzionale e di servizi urbani e/o turistici.
- Eliminazione delle zone edificabili del PRG vigente che s' trovino in situazione di conflitto con le prescrizioni e gli indirizzi sovraordinati riferiti alla salvaguardia ambientale

*Nodi critici :*

La scelta strategica per il sistema urbano è costituita dall' integrazione fra i tre nuclei principali interni in modo da recuperare una interconnessione reale mantenendo le proprie identità funzionali. In particolare si segnala :

- la funzione del Centro Urbano e del connesso Centro di antica formazione come punto di accumulo di funzioni e servizi (centro di servizi medio superio-

ri, necessità di alleggerire il traffico di attraversamento, reperimento di aree di sosta).

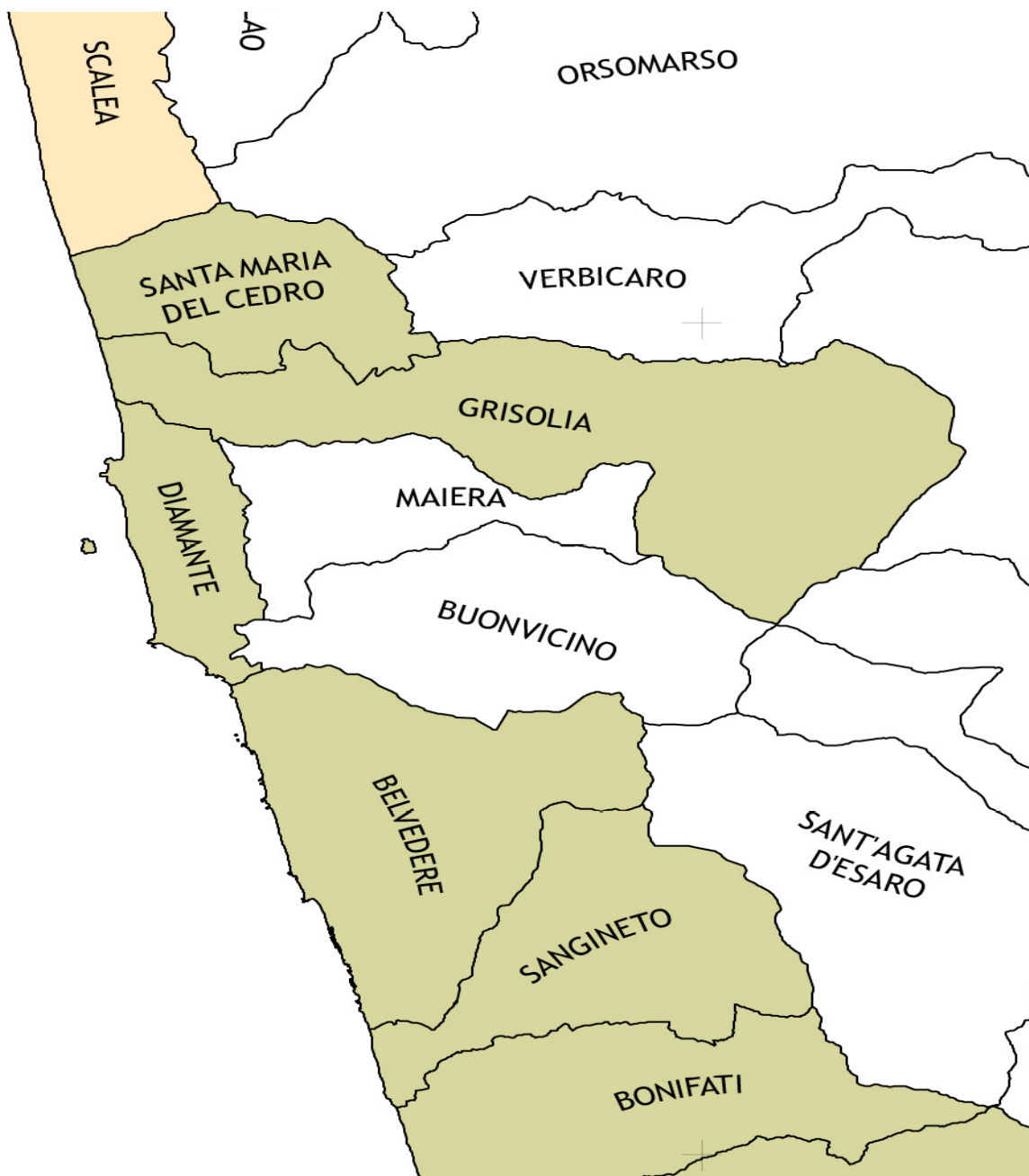
- la funzione delle frazioni come referenti delle zone costiere e punto di contatto con le aree di pregio (servizi residenziali diffusi, servizi commerciali)
- la funzione delle aree costiere come punto di confluenza di interessi extra-comunali per la presenza di servizi medio superiori (strutture alberghiere, per lo svago e la balneazione ) e la possibilità dei nuovi insediamenti sia turistici che residenziali.

La suddetta scelta strategica è supportata da :

- miglioramento della viabilità e della sicurezza stradale in alcuni punti critici (in primis accessi alla SS 18 concordati con l'Ente Gestore
- previsioni di servizi superiori alle imprese
- tutela delle destinazioni agricole del territorio rurale a mezzo della semplificazione dei procedimenti autorizzativi per i conduttori dei fondi. Incentivazione per l'agriturismo.
- completamento delle dotazione dei servizi urbani con revisione dei vincoli di destinazione a servizi non attuati nei PRG vigenti e decisione di eventuale riproposizione privilegiando lo strumento dell'acquisizione dell'area trasferendola nell'ambito dei processi attuativi del nuovo PSC (perequazione)
- definizione del quadro delle dotazioni: svolgimento di un'analisi accurata (con il coinvolgimento diretto dei settori della P.A. interessati) sullo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche di aree a standard, analizzando per ciascuna l'effettiva ruolo urbanistico, la situazione attuale, l'esistenza della domanda potenziale, il livello di gradimento da parte degli utenti, ecc.;
- dimensionamento dei servizi secondo un duplice meccanismo, coerente con le prescrizioni della nuova Legge urbanistica regionale: la quota di *dotazioni urbane*, riferite agli abitanti realmente insediati e insediabili (stanziali e turistici; la definizione della quota e della tipologia di *dotazioni territoriali*, relative alle funzioni e attrezzature che svolgono un ruolo sovracomunale, verificando il bacino di gravitazione attuale e prevedibile (utenti della "città" anche non residenti).
- definizione di un *progetto strutturale di rete di servizi e spazi pubblici (Rete del Verde)*, che garantisca continuità fruitiva, capacità di integrazione delle funzioni, possibilità di compresenza e scambio di utenze diverse. Importante a tal fine risulta la *valutazione dell'identità spaziale* complessiva e delle parti, e i requisiti di visibilità/ accessibilità/orientamento/ informazione all'utente nei vari punti del sistema.
- definizione di meccanismi attuativi idonei a legare le trasformazioni del territorio all'acquisizione di aree riservate alle dotazioni urbane e territoriali, attraverso due modalità: direttamente nell'ambito di interventi strategici, e indirettamente, attraverso la permuta di diritti edificatori con aree incluse in ambiti da destinare a parchi e/o ad attrezzature;
- particolare cura viene dedicata alla articolazione tipologica e localizzativa dei servizi, e alle problematiche della loro gestione;

#### Qualificazione e fruibilità del paesaggio :

Il PSC assume come riferimento-guida della progettazione urbanistica la matrice insediativa storica del territorio, vale a dire il riavvicinamento - nei limiti di quanto oggi consentito in un territorio così profondamente trasformato ed in parte in via di trasformazione - a modalità di insediamento, trasformazione, sviluppo dei luoghi, connesse ai fenomeni economici, sociali e culturali delle diverse epoche. L'assunzione - anche attraverso l'innovazione delle forme e delle soluzioni architettoniche - di modalità più equilibrate e consapevoli del rapporto tra ambiente naturale e ambiente costruito si persegue anche attraverso la capacità di riconoscere la struttura tradizionale dell'assetto territoriale, verso la quale assumere un atteggiamento di rispetto e di ricerca del possibile recupero, o comunque della ricerca di una possibile nuova identità.

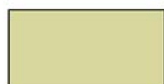


PTCP

## Comprensori Paesaggistici



AP1 - Area costiera da Tortora a Scalea



AP2 - Area costiera da S. Maria del Cedro a Paola

Sono obiettivi specifici connessi a questa scelta di fondo:

- La nuova definizione del ruolo del sistema delle aree urbane centrali nel contesto territoriale, con la valorizzazione di una centralità culturale che deve divenire anche, per una serie di attività, funzionale;
- la valorizzazione della struttura storica del territorio, sia nel centro di antica formazione, sia nei nuclei storici minori e dei complessi di interesse storico culturale che connotano l'identità del territorio (Carcere dell'Impresa, resti del castello, etc);
- la valorizzazione della struttura del territorio rurale, collinare, montano e in generale delle località di origine storica esterne, che costituiscono fulcri della struttura storica del territorio, e possono assumere il ruolo di poli dell'identità territoriale da salvaguardare e potenziare
- la riscoperta di percorsi e luoghi di interesse storico (sentieristica lungo l' Abatemarco) -sia a dominante naturale che artificiale-, anch'essi da valorizzare come elementi strutturali del territorio;
- la definizione netta del confine tra urbano e rurale, che interrompa i processi di accrescimento privi di regole insediative tipiche dei rispettivi contesti;
- la trasformazione delle aree dismesse, in territorio urbano e rurale, da considerare un'opportunità per la modernizzazione e per il corretto uso della risorsa territoriale.
- L'ambiente e il paesaggio agrario

Le trasformazioni subite dall'ambiente agrario, per effetto delle trasformazioni culturali e del processo di urbanizzazione, sono state negli ultimi decenni particolarmente intense e tali da connotare oggi un paesaggio diverso rispetto a quello degli anni '50 e '60. La riproposizione di "segni" in grado di arricchire la percezione del paesaggio rurale, in particolare nel territorio collinare (siepi, alberature, quinte verdi e complessi rurali recuperati) sarà oggetto di specifiche azioni di valorizzazione, da promuovere attraverso accordi con i privati.

*Territorio urbanizzato ed aree di margine :*

La crescita del territorio urbanizzato è avvenuta secondo schemi elementari di espansione dei principali assi stradali. In parallelo alla crescita dell'urbanizzazione, si sono moltiplicate le situazioni di margine, in cui il disegno lascia liberi spazi ineditati, talvolta pianificati (aree a verde pubblico o privato), altre volte no (aree agricole "interstiziali"), ma quasi sempre privi di un ruolo e di un'identità definiti.

Obiettivi del PSC, in relazione a tali fenomeni, sono in questo campo il ridisegno e la disciplina urbanistico-ambientale di tali situazioni di margine, attraverso:

- la delimitazione del territorio a dominante rurale e, al suo interno, di quelle parti di territorio di cui va preservata l'integrità, ai fini della soluzione delle situazioni di conflitto con altre attività;
- la definizione di scelte urbanistiche che (privilegiando gli usi agricoli e il verde privato, ma con specifiche previsioni anche di completamento del disegno urbano) abbiano la finalità di favorire il mantenimento di spazi aperti, con destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici e di arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo periurbano, favorendo l'insediamento di attività specializzate compatibili con i vicini insediamenti urbani.

*Continuità con il PRG vigente :*

Tenuto conto della capacità insediativa residua del PRG vigente, il PSC opera una revisione di tali previsioni, ed un loro inserimento, nelle parti coerenti con il nuovo progetto di Piano, attraverso proposte inquadrate nella logica della nuova pianificazione; ciò comporta una serie di azioni conseguenti:

- Revisione della previsione quantitativa e qualitativa di interventi non ancora attuati, per un loro più organico inserimento nel quadro del nuovo piano, verifica della sostenibilità paesaggistica ambientale e funzionale di alcune aree edificabili localizzate in ambiti a forte criticità;
- Contestualità dell'attuazione degli interventi edilizi, delle infrastrutture e dei servizi;
- Indirizzo progettuale di scala urbanistica per gli interventi più significativi (ambiti di nuovo insediamento, piani di recupero e programmi di riqualificazione - area strategica della TUVCAT -nuova centralità urbana-);
- Revisione delle discipline particolareggiate del centro storico;
- Ambiti agricoli di tutela e aree rurali non più produttive: riqualificazione ambientale attraverso valorizzazione a fini economici (agriturismo, vivaismo, ecc.) o applicazione di meccanismi perequativi con permuta e trasferimento convenzionato di capacità edificatoria, in coerenza con le strategie generali del piano;
- Abitazioni e corti rurali: censimento dei beni ai fini della loro tutela e recupero; definizione di usi compatibili con la conservazione; valutazione delle compatibilità in rapporto all'impatto prevedibile;

#### 1.1.4. - Individuazione degli effetti del Piano

Abbiamo suddiviso il capitolo in tre parti, per rendere più omogenea e chiara la trattazione:

- gli effetti relativi alle politiche di tutela e salvaguardia;
- gli effetti relativi alle politiche e alle azioni di qualificazione dell'ambiente e di miglioramento della vivibilità
- gli effetti relativi agli interventi di trasformazione del territorio.

In questa fase di stesura, non avendo ancora il progetto di PSC operato tutte le scelte definitive relative al dimensionamento e alla localizzazione degli interventi, gli effetti del piano possono essere individuati ma non ancora quantificati. Ciò sarà possibile in una seconda fase nella quale sarà operato un bilancio delle politiche e delle azioni del Piano in rapporto alle componenti ambientali e territoriali ed agli obiettivi assunti per la pianificazione.

#### 1.1.5. - Effetti delle politiche di tutela e salvaguardia

Per quanto riguarda il **sistema ambientale**, è necessario passare dal concetto di vulnerabilità "assoluta" del territorio a quello di "vulnerabilità potenziale", o - in altri termini - di rischio ambientale valutato come esito dell'antagonismo tra funzioni insediate (e carico antropico ad esse correlato) e protezione naturale delle risorse.

Tale conflitto si può misurare, e in alcuni casi stimare, attraverso una serie di indicatori e parametri, rappresentativi di squilibri quantitativi e qualitativi. Ad esempio, un indice sintetico di "mancata depurazione" definisce, attraverso il rapporto tra carico inquinante delle attività produttive e civili esistenti e potenzialità depurative degli impianti, il livello qualitativo

dell'equilibrio ecologico rispetto al problema della depurazione. Denominatore comune di queste politiche dovrà essere il tentativo di creare circuiti virtuosi che, all'opposto rispetto a logiche soltanto "punitiva", incentivino - con il concorso attivo anche di soggetti istituzionali sovraordinati (Regione, Provincia, Comuni contermini, Enti e/o Organismi sovracomunali) - comportamenti coerenti con la situazione ambientale esistente e con gli obiettivi di qualità ambientale che la collettività intende assumere, perseguire e successivamente monitorare.

Le politiche di tutela e salvaguardia specificate in sede di PSC, si imperniano su:

#### Tutela dell'identità culturale del territorio

Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua .

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (areale dell'Abatemarco e fascia costiera)

Zone ed elementi di interesse storico-archeologico, insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane;

Zone di interesse storico-testimoniale (il nucleo abitato originario);

Elementi di interesse storico-testimoniale (viabilità storica, viabilità panoramica, strutture di interesse storico-testimoniale )

Zone di tutela naturalistica (le aree collinari e montane)

#### Particolari tutele dell'integrità fisica del territorio

Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità

Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità;

Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei e delle aree di conferimento

#### Altre tutele del territorio rurale

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (coltura del cedro), anche se residuali: tutela e qualificazione delle attività agricole, miglioramento degli equilibri ecologici, recupero dei sistemi insediativi e riqualificazione delle situazioni degradate, a rischio ambientale o di conflitto delle attività

Ambiti agricoli periurbani: politiche di tutela del ruolo (ecologico e paesaggistico) di filtro tra territorio urbano e territorio rurale (l'insediamento agricolo).

Si può concludere che gran parte del territorio verrà sottoposto dal PSC a forme di tutela di varia natura.

### **1.1.6 Effetti delle politiche e delle azioni di messa in sicurezza e qualificazione dell'ambiente**

Le politiche ambientali previste in sede di PSC sono in larga misura finalizzate ad obiettivi di messa in sicurezza e qualificazione del territorio.

Di particolare rilievo dal punto di vista della **sicurezza delle componenti ambientali**, sono le politiche e gli interventi:

- per l'adeguamento della rete fognaria
- per la regolamentazione delle attività connesse ai cicli produttivi
- per la revisione della regolamentazione delle attività e degli usi all'interno dell'area di alimentazione degli acquiferi
- per la protezione del sottosuolo da sversamenti accidentali di sostanze inquinanti in superficie (isole ecologiche e acque di prima pioggia).

Ci si può attendere dall'attuazione dei provvedimenti in corso e dall'attuazione dei nuovi strumenti di pianificazione un salto di qualità, nei prossimi anni, rispetto alla sicurezza della gestione delle risorse ambientali.

Le politiche (urbanistiche e ambientali) di **qualificazione dell'ambiente** (riqualificazione urbana, recupero urbano ed edilizio, risanamento acustico) si possono valutare come molto significative in termini qualitativi, ma è pressoché impossibile allo stato attuale delle conoscenze stimarne in modo attendibile gli effetti quantitativi.

#### **1.1.7. - Effetti degli interventi di trasformazione**

##### Il dimensionamento residenziale

La domanda di abitazione si esprime a vari livelli, con sempre maggiore varietà tipologica e diversa distribuzione sul territorio. I fenomeni demografici, quelli migratori, i cambiamenti nei comportamenti sociali, le esigenze di lavoro e studio, la domanda turistica sono fenomeni che vanno studiati nella loro evoluzione temporale e nella differenziazione geografica, prima di formulare qualunque ipotesi di intervento da tradurre in politiche abitative alle diverse scale.

La tendenza alla stabilità della popolazione residente è un dato di apparente staticità, che nasconde tuttavia profondi cambiamenti nella struttura della popolazione che dovrà essere adeguatamente indagata per comprendere appieno i possibili scenari futuri.

##### Le politiche abitative

Il soddisfacimento dei bisogni abitativi può avvenire come è noto attraverso tre segmenti di offerta:

- la reimmissione nel mercato di alloggi provenienti da interventi di recupero edilizio (alloggi oggi non utilizzati, oppure di incremento di alloggi in caso di recupero);
- la riduzione del numero di alloggi non occupati, perché non idonei o destinati ad altre attività incongrue;

- la nuova produzione edilizia.

Il peso relativo da attribuire nelle politiche abitative a queste tre componenti di offerta potenziale deve evidentemente tenere conto delle numerose altre valutazioni (anche di carattere comportamentale) sull'assetto del territorio che la pianificazione nel suo complesso compie.

In buona sostanza si pongono alcune questioni:

- i criteri adottati per la valutazione e la previsione delle dinamiche demografiche
- i criteri adottati per la valutazione dei fabbisogni abitativi primari e secondari;
- i criteri per il dimensionamento della capacità insediativa residenziale
- le linee strategiche di azione per le politiche abitative, che in particolare:
  - attribuiscono un peso rilevante all'offerta abitativa da interventi di recupero edilizio e completamento;
  - definiscono obiettivi di offerta da politiche di riduzione del patrimonio edilizio non occupato;
  - limitano il peso dell'offerta abitativa da interventi di nuova edificazione, privilegiando in ogni caso per essi ambiti di ristrutturazione e riqualificazione urbana;
  - incentivano le possibilità di adeguamento, trasformazione, rinnovo del patrimonio edilizio per adattarlo qualitativamente ai nuovi bisogni abitativi.
  - promuovono modalità di intervento e tipologie abitative che diano risposte articolate a bisogni abitativi tipici delle fasce sociali deboli, ad esempio attraverso la combinazione di abitazione e servizi;
  - finalizzano l'impegno preponderante dell'intervento pubblico nel recupero urbano;
  - promuovano da parte della Pubblica Amministrazione programmi integrati di intervento, con integrazione di funzioni e destinazioni d'uso e con apporto di soggetti economici diversi.

Ad avvenuta approvazione del presente Documento Definitivo e del conseguente schema generale di Piano, sarà definita con maggiore dettaglio la capacità insediativa complessiva territoriale.

#### Attività produttive e terziarie

Il dimensionamento di questi settori dovrà avvenire assumendo come riferimento le domanda emergente in modo da individuare le relative aree in ragione delle effettive necessità. Si dovrà, inoltre, valutare a quali pressioni è, o potrà essere, assoggettato il territorio che, in questi ultimi anni ha subito un certo interessamento in forza della sua estrema vicinanza alle principali vie di comunicazione (su gomma e ferro). Bisognerà inoltre relazionarsi anche alle necessità dell'artigianato di servizio che presumibilmente dovrà insediarsi in prossimità dei centri abitati .

In queste categorie inseriamo a ragione la domanda proveniente dal settore turistico che, anche in momenti di crisi strutturale come il presente, manifesta una certa dinamicità di cui bisogna tenere conto e che bisogna indirizzare secondo scelte ben definite ed articolate in modo da ottimizzarne le ricadute. I relativi modelli insediativi saranno pertanto differenziati e dovranno essere definiti in funzione della domanda locale, e non, proveniente dal mercato. Dovrà essere valutata opportunamente la possibilità di determinare sistemi alternativi a quello consolidato della seconda casa, privilegiando le attività connesse alla ricettività alberghiera puntuale e/o diffusa.

Le attività terziarie dovranno essere individuate a mezzo di indagine di settore realizzata sia agli interessi dei privati che della pubblica amministrazione.

#### **1.1.8. - Misure atte ad impedire o mitigare gli eventuali effetti negativi**

Gli eventuali effetti negativi delle scelte del PSC possono riguardare i seguenti aspetti:

- L'inefficacia delle politiche di tutela e salvaguardia
- L'inefficacia delle politiche di riqualificazione
- La crescita del territorio urbanizzato: trasformazione di territorio rurale e impermeabilizzazione del suolo con conseguente sottrazione di apporto idrico alla falda e alterazione dei tempi di corrivazione e del regime idraulico delle acque superficiali; compromissione o perdita di risorse naturalistiche, paesaggistiche, storiche.
- L'aumento del carico urbanistico sulle principali direttrici: incremento di situazioni di congestione, in particolar modo sui nodi viari già adesso critici, con intensificazione dell'inquinamento acustico e atmosferico. Con particolare riguardo alle dinamiche turistiche
- La realizzazione dei nuovi tratti di viabilità: effetti sul paesaggio, inquinamento atmosferico e acustico nei confronti di bersagli oggi non interessati da traffico, danni al sistema idrogeologico, danni alla vegetazione e agli equilibri ecologici.
- L'insediamento di nuove attività produttive: incremento del rischio di inquinamento per effetto di incidenti legati al trasporto di sostanze pericolose; incremento della domanda locale di risorse energetiche con creazione di nuovi corridoi per elettrodotti (diffusione di situazioni di rischio elettromagnetico); formazione di rifiuti e di acque reflue.
- La crescita della popolazione e degli insediamenti residenziali: possibile creazione di fenomeni di pendolarismo da lavoro, formazione di rifiuti e di acque reflue.
- La diffusione edilizia e di attività economiche nel territorio rurale, di collina e di pianura: perdita di identità e di equilibrio insediativo.

In generale, gli effetti negativi - che è impossibile quantificare - possono notevolmente essere ridotti a causa:

- delle dimensioni estremamente contenute delle nuove previsioni insediative;
- delle modalità di attuazione, particolarmente attente alle relazioni degli interventi con il contesto ambientale in tutte le sue componenti.

#### **1.1.9. - Le politiche di mitigazione degli impatti**

In relazione a tali fenomeni, le politiche ambientali e insediative del PSC distribuiranno le possibilità di intervento abitativo sul territorio urbanizzato, riducendo a poche situazioni specifiche gli interventi di espansione (funzionali al rafforzamento delle polarità insediative) e

utilizzando in modo sistematico le possibilità edificatorie ricavate dal dimensionamento per realizzare una politica di riqualificazione del ridisegno urbanistico imperniata sugli spazi interclusi e sulle situazioni di margine del territorio da ricucire e completare.

Il PSC assume l'impegno di definire scelte di tutela, risanamento e qualificazione ambientale entro un quadro di sostenibilità accertato; tale impegno sarà condotto fino alla definizione delle scelte di dettaglio di carattere insediativo e normativo, in sede di RUE e di POT. Il complesso di scelte urbanistiche, valutazioni e indirizzi normativi che sarà costruito può essere qui richiamato per grandi linee relative ai diversi temi ambientali:

- Il dimensionamento, saldamente ancorato ad ipotesi insediative reali e verificabili, di cui saranno monitorati nel tempo gli effettivi andamenti alla luce delle strategie di assetto e delle logiche di programmazione.
- Il riordino e la **riqualificazione dell'uso del territorio**, il definitivo arresto della crescita quantitativa dell'urbanizzazione.
- Il risanamento effettivo delle numerose e varie **situazioni degradate** o connotate da scarsa caratterizzazione urbana, attraverso operazioni di riqualificazione e riorganizzazione degli ambiti (in particolare turistici e misti), anche attraverso eventuale inserimento di attrezzature e destinazioni d'uso qualificanti.
- La correlazione nelle scelte insediative tra **aspetti paesaggistici**, idrogeologici, energetici, di traffico, di inquinamento acustico, di rapporto con il verde urbano e territoriale, di incentivazione alla qualità ecologica degli interventi edilizi.
- Una **Tavola di sintesi delle Tutele e compatibilità ambientali**, che con una propria serie di perimetrazioni e prescrizioni si sovrappone alla zonizzazione classica, costituendo un secondo livello di lettura del territorio, contestuale a quello delle destinazioni d'uso e degli indici. I contenuti principali della tavola saranno ripresi da uno specifico Titolo della normativa del PSC e del RUE, che concerne: la tutela fluviale e delle aree boscate; la tutela idrogeologica; la tutela paesaggistica; la tutela delle potenzialità e delle emergenze storico-architettoniche;
- La valutazione delle **condizioni idrogeologiche** necessarie per le trasformazioni territoriali, con prescrizioni nelle situazioni classificate ad elevata vulnerabilità idrogeologica (a tutela del rischio di inquinamento per sversamento accidentale di sostanze inquinanti o perdita da reti fognarie);
- le prescrizioni per la **tutela delle acque superficiali e sotterranee**, in base alle diverse funzioni (residenziale sparsa, residenziale urbana, attività produttive);
- le prescrizioni relative a zone classificate con **propensione al dissesto idrogeologico**;
- le prescrizioni relative alla tutela degli **elementi vegetazionali del paesaggio** (boschi, gruppi arborei, siepi);
- la **prevenzione dell'inquinamento elettromagnetico**, attraverso l'individuazione dei corridoi per la localizzazione delle nuove linee MT e delle fasce di rispetto;
- il recepimento nel PSC delle norme di cui alla Legge quadro sull'**inquinamento acustico**;
- la promozione diffusa della **qualità ecologica degli interventi edilizi** (risparmio energetico, sicurezza e salubrità; bio-architettura, fonti energetiche rinnovabili);
- i criteri di **progettazione del verde** negli ambiti di trasformazione e nelle zone di nuovo insediamento; previsione di **percorsi e aree pedonali** organicamente inseriti nel disegno delle schede di assetto urbanistico;

- le modalità di ristrutturazione o trasferimento di **attività produttive inquinanti**, localizzate entro ambiti residenziali;
- la previsione di norme specifiche per zone destinate a **depositi di materiali all'aperto**;
- la differenziazione del **territorio rurale** in ambiti che, sulla base di un diverso regime normativo, svolgono ruoli di protezione ambientale articolati in base alle caratteristiche intrinseche ed alle relazioni con il contesto:
  - il territorio rurale di contatto con gli spazi urbani;
  - il territorio rurale di pregio naturale, ambientale e paesaggistico, da tutelare e valorizzare;

#### 1.1.10 - Valutazione sulla sostenibilità ambientale e territoriale del Piano

Nelle sue diverse articolazioni il PSC si propone, in tutti i campi in cui esplica le proprie azioni, non soltanto di non aggravare le condizioni di equilibrio ambientale e di funzionalità del territorio, ma di concorrere in modo strategico, sulla base della diagnosi delle situazioni di criticità rilevate, ad un sostanziale miglioramento delle prestazioni ambientali, delle condizioni di sicurezza e della qualità della vita degli abitanti.

Anche le scelte insediative e infrastrutturali che comportano un impegno locale di suolo urbanizzato - peraltro estremamente contenute rispetto alla situazione dell'urbanizzato - sono strettamente funzionali alla soluzione di problematiche (di completamento dell'offerta di servizi, di riqualificazione di aree critiche, di eliminazione di situazioni precarie ed inquinanti, di realizzazione di assetti funzionali più sicuri per l'uomo e per le risorse ambientali) che nelle condizioni attuali rappresentano evidenti punti critici rispetto all'obiettivo della sostenibilità.

Gli interventi previsti dal PSC rientreranno in quadro di compatibilità preventivamente accertato dal Piano. Pertanto le condizioni per l'attuazione degli interventi si limiteranno - in sede attuativa del PSC e dei POT - alla garanzia dell'effettivo completamento delle opere previste e alla verifica delle condizioni reali, al fine di definire le modalità operative di intervento:

- Verifica della capacità della rete fognaria e del sistema di depurazione dei reflui
- Verifica delle compatibilità ambientali e funzionali richieste specificamente dal PSC e dal REU (prescrizioni relative alle modalità di intervento)
- Applicazione delle prescrizioni previste dalla normativa dei PSC e dal REU.
- Per le nuove previsioni infrastrutturali : esito positivo dell'eventuale valutazione di impatto e/o compatibilità ambientale.

### 1.1.11. - Monitoraggio degli effetti

Dovrà avvenire, nella fase di gestione di Piano, sulla scorta di indicatori in grado di meglio rappresentare gli **effetti delle politiche e delle azioni del Piano** in rapporto alle componenti strutturali dell'ambiente e del territorio per consentire nel tempo una valutazione della efficacia e della sostenibilità delle scelte insediative. Nel predisporre tali indicatori occorrerà tenere in debita considerazione le specificità del territorio allo studio. Per predisporre un sistema di monitoraggio degli effetti del Piano in relazione agli obiettivi sarà necessario verificare la possibilità degli indicatori di rispondere ad una duplice condizione. Da un lato essi devono essere il più possibile espressivi dell'evoluzione degli elementi strutturali del sistema ambientale, del sistema insediativo e di quello socio-economico, dall'altro devono rispondere al requisito di potere essere calcolati a partire da fonti informative sufficientemente affidabili e disponibili nel tempo (consentendo quindi la costruzione di serie storiche e il vero e proprio monitoraggio del piano).

Per la selezione definitiva del panel degli indicatori assume inoltre notevole rilievo il confronto con le diverse Amministrazioni, sia sovraordinate sia contermini, per il coordinamento e la integrazione delle informazioni e dei dati territoriali ed ambientali. Nel corso della Conferenza di Pianificazione sarà infatti possibile avere significativi contributi collaborativi in merito agli elaborati conoscitivi e valutativi del territorio.

#### A - Ambiente bio-fisico e risorse naturali

- **Condizioni di sicurezza delle acque sotterranee**

Indicatore: presenza di situazioni di rischio nelle aree ad elevata vulnerabilità (in particolare aree di influenza dei pozzi di approvvigionamento idropotabile), determinate da situazioni di conflitto con attività insediate

- **Qualità e sicurezza del sistema idrografico superficiale**

Indicatore: Suolo impermeabilizzato in rapporto alla superficie territoriale complessiva dell'urbanizzato

- **Presenza di situazioni di conflitto tra aree vulnerabili e attività pericolose per possibili inquinamenti**

Indicatore: numerosità e distribuzione delle situazioni di rischio prodotte da pericolosità potenziale associata a vulnerabilità specifica della risorsa ambientale

- **Presenza di abitanti e attività non allacciati alla rete fognaria**

Indicatore: Numero di abitanti e attività non allacciati alla rete

- **Incremento della presenza di aree naturali tutelate**

Indicatore: Superficie territoriale delle aree soggette a tutela

- **Continuità dei corridoi ecologici**

Indicatore: Presenza e sviluppo territoriale di situazioni di connessione

## **B - Ambiente umano**

### **Aspetti funzionali e fisici**

#### **• Qualità dell'aria**

Quantità di emissioni inquinanti di origine industriale, civile e da traffico, con indicatori diversi a seconda del tipo di inquinamento. Importante la correlazione con le caratteristiche meteorologiche della zona per valutare la frequenza di condizioni sfavorevoli alla dispersione, e la relazione tra interventi di delocalizzazione ed effetti sulla qualità dell'aria.

#### **• Inquinamento acustico**

Indicatore sintetico di popolazione e attività esposte a livelli non accettabili, che tiene conto del numero e dell'importanza dei "bersagli" soggetti a clima acustico significativamente superiore ai limiti prescritti.

#### **• Incremento di suolo impermeabilizzato**

Rapporto del suolo impermeabile rispetto alla superficie territoriale complessiva dell'urbanizzato: indica l'alterazione degli equilibri naturali nello smaltimento delle acque meteoriche (tempo di corrivazione, da rapportare ai bacini naturali). La pericolosità maggiore si rileva nei territori collinari.

#### **• Produzione e smaltimento rifiuti**

Parametro che consente una valutazione dell'efficacia delle azioni locali di raccolta e smaltimento (raccolta differenziata, riciclaggio, smaltimento, termodistruzione, etc.)

#### **• Sicurezza dall'inquinamento elettromagnetico**

Indicatore sintetico che tiene conto del numero e dell'importanza dei "bersagli" soggetti ad esposizione elettromagnetica in relazione ai limiti di legge.

#### **• Sicurezza da traffico stradale**

Parametro su incidentalità in aree urbane e rurali.

Indicatore di efficacia: eliminazione intersezioni stradali pericolose

**• Sicurezza della fruibilità pedonale e ciclabile:** Continuità dei percorsi pedonali e ciclabili che connettono luoghi di interesse pubblico.

#### **• Efficacia dei servizi (dimensione, fruibilità e grado di soddisfazione dell'utenza)**

Nel definire tale indicatore si considera la percentuale di fruitori effettivi del servizio rispetto ai potenziali utenti del bacino di gravitazione, oltre ad un insieme di elementi condizionanti e di riscontro: accessibilità, livello di qualità del servizio, costo per l'utenza.

#### **• Impiego di servizi di trasporto pubblico**

Quota di mobilità urbana ed extraurbana (pendolarismo per scuola e lavoro) che utilizza il mezzo pubblico (indicatore da rapportare alle scelte per infrastrutture e servizi relative alla mobilità su ferro e su gomma)

#### **• Diversificazione e qualificazione degli spazi verdi urbani**

Quantità e articolazione funzionale degli spazi verdi urbani, in rapporto all'esigenza di diversificazione tipologica e al numero di abitanti serviti in corrispondenti condizioni di diversa prossimità

## **C - Aspetti culturali e sociali**

Il territorio è caratterizzato da una matrice storico-culturale e da risorse paesaggistiche che meritano particolare attenzione. I fenomeni da porre sotto osservazione sono rela-

tivi alla permanenza, alla integrità e alle trasformazioni del territorio storico e di pregio paesaggistico.

- **Presenza di complessi storici di interesse architettonico utilizzati**

Superficie utile lorda di immobili di interesse storico utilizzati.

- **Permanenza della matrice storica del territorio**

Presenza di beni storici distribuiti sul territorio rispetto alle carte storiche e percentuale di suolo che ha mantenuto la medesima destinazione d'uso rispetto alle carte storiche.

- **Equilibrio della struttura demografica**

Si tratta di un indicatore di sintesi in grado di segnalare eventuali dinamiche negative della vitalità della struttura demografica.

- **Intensità del saldo migratorio**

Indicatore che evidenzia l'intensità del fenomeno migratorio nelle diverse località abitate.

- **Caratterizzazione dei flussi migratori**

Indicatore che evidenzia i caratteri sociali e demografici (età, sesso e provenienze e destinazioni) dei fenomeni migratori.

- **Dinamica dei fenomeni di concentrazione/dispersione insediativa.**

Quota di residenti in centri abitati di dimensione superiore ad una soglia minima e tendenza evolutiva negli anni recenti.

- **Entità e dinamica di incremento del patrimonio abitativo**

Intensità di accrescimento dello stock edilizio residenziale; destinazione della produzione edilizia abitativa: rapporto tra interventi edilizi residenziali e incremento dello stock utilizzato.

- **Ottimizzazione dell'uso di territorio urbanizzato per attività produttive**

Intensità degli usi (attività produttive, stoccaggio, movimentazione merci) rispetto al totale, e sua modificazione nel tempo, in rapporto al territorio urbanizzato.

- **Riduzione della presenza di aree dismesse o sottoutilizzate**

L'informazione si può valutare come molto importante ai fini dell'impostazione di politiche di riqualificazione del territorio.

Sulla scorta delle risultanze delle verifiche suddette dovranno essere impostate, se necessarie per il rispetto degli obiettivi di tutela e sviluppo del territorio, le integrazioni, modifiche e varianti necessarie a dare compiuta attuazione alle scelte strategiche del PSC. L'elencazione che precede potrà essere ricalibrata in funzione dei dati e degli elementi di conoscenza che potranno essere acquisiti nel tempo, essa pertanto deve intendersi come non esaustiva e comunque non è compito del PSC darne attuazione, per cui si rimanda alle successive azioni che potrà assumere la Pubblica Amministrazione.

#### 1.1.12 – Prime conclusioni della Valutazione di Sostenibilità – La Biopotenzialità Territoriale (BTC) –

Quanto esposto nei paragrafi precedenti trova riscontro nell'elaborazione delle tavole allegate al PSC che individuano le griglie di valutazione ambientali, la cui lettura comparata determina la struttura morfologica-ambientale del territorio e quindi la individua-

zione delle invarianti la cui alterazione può compromettere l'equilibrio territoriale complessivo referente.

Riteniamo opportuno, però, offrire anche alcuni indici di controllo numerico degli effetti indotti, sul sistema ambiente, dalle azioni di pianificazione. Questi indici, se correttamente utilizzati, ci permettono di valutare l'evoluzione degli standard ambientali negli scenari ex ante (il territorio nel suo stato di fatto all'attualità) ed ex post ( il territorio nel suo stato modificato dall'attuazione del Piano). Per una verifica più corretta riteniamo che il territorio ex ante sia valutato, non solo nel suo stato di fatto, ma anche nel suo stato di diritto, nello stato cioè determinato dagli effetti della pianificazione vigente.

Per fare ciò ci serviamo della valutazione della Biopotenzialità territoriale (BTC) espressa in Kcal/mq2.anno (Ingegnoli 1993). Questo metodo ci consente di attribuire un valore codificato alla copertura del suolo, sia essa naturale che antropica, e verificare che l'equilibrio complessivo ex ante, permanga ex post. Questa metodologia può essere effettuata a varie scale territoriali in funzione del livello di approfondimento dell'indagine; in questa fase del lavoro facciamo riferimento a macroambiti di lettura con una scansione che tende a fornire un primo quadro di sostenibilità degli interventi proposti. Nella fase attuativa del PSC saranno scanditi, invece, i microambiti (per lo più coincidenti con il POT e con i PAU) all'interno dei quali dovrà verificarsi l'equilibrio ambientale predeterminato.

La tabella seguente è la prima conclusione dell'indagine svolta:

TABELLA DELLA BIOPOTENZIALITA' TERRITORIALE				
paesaggi	classi di BTC Kcal/mq2.anno	ex ante stato di fatto	ex ante stato di diritto	ex post PSC
<b>urbano</b>				
viabilità e tessuti urbanizzati	0,0	0,00	0,00	0,00
aree verdi urbane	2,5	26,25	21,75	26,25
orti urbani	0,1	0,94	0,87	0,95
<b>agricolo</b>				
uliveti	2,0	97,28	90,54	93,96
pioppeti	2,5			
agrumeti	2,5	150,42	100,25	121,95
<b>seminaturale</b>				
prati	1,5	246,33	233,50	236,47
prati arborati	2,0	101,54	89,70	90,40
macchia mediterranea	2,5	114,73	86,40	98,85
<b>naturaliformi</b>				
praterie	1,7	617,62	449,70	495,77
cespuglieti	1,6			
incisioni torrentizie	0,2	48,78	48,78	48,78
<b>boschi</b>				
rimboschimenti	1,5	134,01	80,83	134,01
boscaglia	2,5	998,14	998,14	998,14
vegetazione ripariale	2,5	129,00	102,55	119,45
	totale	<b>2665,04</b>	<b>2303,01</b>	<b>2464,98</b>

NB: i valori esposti nella tabella saranno aggiornati dopo la formazione del Piano definitivo

Da ciò consegue che la proposta di PSC determina una BTC prossima allo stato ex ante, e senz'altro migliorativa rispetto allo stato di diritto determinato dal vigente strumento urbanistico, poiché sono state sottratte all'utilizzazione edificatoria una parte di aree il cui uso è in contrasto con le invarianti strutturali individuate dal Quadro Conoscitivo del PSC.<sup>6</sup> L'equilibrio complessivo viene raggiunto, in fase di gestione del PSC, a mezzo dell'obbligo normativo della predisposizione, e conseguente realizzazione, di mitigatori di impatto.

Infatti le Norme Regolamentari di PSC impongono che a livello di microambito (per esso si intendono le aree sottoposte a POT, quelle sottoposte ai PAU ed anche gli interventi significativi in zone ad equilibrio ambientale precario) sia mantenuta costante, o con scostamenti poco significativi, la Biopotenzialità determinata dallo stato ex ante l'intervento urbanistico proposto. Per cui laddove esso si localizzi in aree in cui vengano sottratte ampie fasce naturali (o naturaliformi e/o boschive) le stesse debbano essere sostanzialmente compensate con il reperimento di superfici simili per quantità e/o qualità.

Naturalmente, a meno di non consentire alcuna utilizzazione a fini edificatori del territorio interessato, il perfetto equilibrio tra la BTC all'attualità e quella del PSC non potrà mai essere verificato numericamente: l'importante è determinare le condizioni per una sostanziale stabilità dei valori che non dovranno oscillare oltre il 10% della BTC ex ante.

Altre ipotetica soluzione, che ci sentiamo di consigliare soltanto in casi estremi (necessità di utilizzare aree a forte valenza di BTC –per esempio boschi montani e collinari- uliveti), è quella di imporre la formazione di identica BTC a mezzo della messa a dimora delle essenze sottratte e per la stessa quantità di superficie utilizzata. Nel caso del PSC di Santa Maria del Cedro tale condizione estrema non si verifica in alcuna parte del territorio comunale.

Si specifica, inoltre, che al Titolo III della presente Relazione sono riportate le prime conclusioni del Rapporto Ambientale sullo schema di Piano proposto. Tutto ciò in applicazione del disposto delle citate modifiche alla LUR di cui alla Legge Regionale n°19 del 12 giugno 2009 art. 49 comma 1 punti a) e b), nonché dell'art. 23 del Regolamento Regionale n° 3 emendato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 153 in data 31 marzo 2009 e del relativo allegato F.

---

<sup>6</sup> Vedi Paragrafo 5.1.3. Finalità strategiche delle Norme e delle disposizioni di Piano

**CAPITOLO II°  
QUADRO STRUTTURALE MORFOLOGICO**

### 2.1.1. – Quadro strutturale morfologico (sintesi)

Il territorio oggetto del PSC si estende per 18,27 Km<sup>2</sup> e si articola da quota 0,00 a quota 492 sul livello del mare. E' caratterizzato da una fascia pianeggiante (il 59,71% dell'intero territorio pari ad Ha 1.091,22 compreso tra 0 mslm e 100 mslm, ) ai margini dell' Appennino calabrese che è attraversata dal fascio infrastrutturale costituito dalla S.S. 18 delle Calabrie, e dalla ferrovia SA-RC (Tav. N° ). Il restante territorio risulta compreso in una fascia collinare che si estende tra i 100 mslm ed i 492 mslm con una superficie di Ha 736,63, pari al 40,29% del totale

L'unico corso d'acqua rilevante è il Fiume Abatemarco che, situato in posizione mediana, accoglie nella parte collinare tributazioni idriche di modeste entità dalle incisioni torrentizie sia in destra che in sinistra idraulica. Sfocia nella frazione Marina dopo un percorso lineare nella parte pianeggiante (parzialmente arginato), mentre nella parte collinare ha un percorso particolarmente tortuoso e determina ambiti di notevole pregio paesaggistico ambientale, in parte compromessi dalla presenza di elementi incongrui come cave abusive, centri di stoccaggio RSU, conferimenti fognari, opere di captazione irrigua, manufatti di varia natura, etc. . La sua portata è costante con flussi di piena nel periodo di maggiore piovosità, che determinano esondazione e pericolosità. La parte più prossima alla foce, che ha subito recentemente una sistemazione degli argini con massicciate in materiale lapideo, risulta degradata anche per la presenza di costruzioni che ne comprimono i contorni. Questa parte è quella maggiormente esposta alle mareggiate con conseguente fenomeni di esondazione.

La pianura, di ampie dimensioni, è frammentata in più parti a causa della forte presenza del fascio infrastrutturale : in particolare la linea ferroviaria SA-RC, e le strade di collegamento con i centri abitati di Marcellina e del Centro Storico. Lungo queste strade (Via del Mare e Viale degli Ulivi) si è articolato lo sviluppo edilizio più recente, che ha dapprima coinvolto l'asse viario della Variante alla SS 18, sul finire degli anni '60, per poi spingersi, in direzione est, dagli anni '70 sino ad oggi.

La parte collinare si innesta a monte del tracciato della vecchia Strada Statale n°18 (oggi Sp.n°9) che attraversa il Centro Capoluogo per poi proseguire verso i nuclei abitati collinari. Il salto di quota è repentino in direzione est-nord-est sino a quota 450 slm, per poi altrettanto repentinamente discendere sino all' alveo del fiume Abatemarco, che in questo tratto determina quinte di notevole valore paesaggistico-ambientale. Lungo la gola del fiume si determinano dei tratti golenali per lo più sistemati ad orti, mentre le pendici della gola sono ricoperti da macchia mediterranea. Il bosco ceduo ed il prato-pascolo sono localizzati soprattutto nella fascia alta del territorio collinari e nelle aree adiacenti le incisioni di apporto al fiume.

### 2.1.2. - L' armatura urbana

La struttura urbana è caratterizzata dalla presenza di tre elementi emergenti: il Centro Storico cittadino, la frazione Marcellina e quella Marina . Un altro nucleo (San Bartolo-Destri-Pastina) , anche se di densità minore, si articola ai margini della SP n°5 per Verbicaro ed è caratterizzato da uno sviluppo lineare a mò di quinta stradale.

#### Cenni storici

Il paese viene fondato col nome di Cipollina (che vuol dire "al di qua della città") nella seconda metà del XVII secolo dai profughi provenienti dalla vicina Abatemarco, distrutta da un'inondazione dell'omonimo fiume. Il paese viene infeudato fin dall'inizio del XIV secolo e incluso nei possedimenti di Ruggiero di Lauria, passando successivamente sotto la giurisdizione di Arturo Pappacorda, dei Principi di Bisignano (ai Sanseverino prima, ai Carafa poi), a Scipione Brancaccio. Il feudo, insieme a quello di Cirella, viene poi donato da Carlo V alla casa Burges. Nella seconda metà del '500 il borgo viene assalito dai saraceni e passa da questo momento di mano in mano fino ad arrivare agli ultimi feudatari, i Brancati che amministrano il borgo per circa 150 anni, fino all'eversione della feudalità. L'ordinamento amministrativo disposto dai Francesi, eleva Santa Maria del Cedro a Luogo includendolo nel governo di Verbicaro, ma diventa Comune autonomo nel 1948 assumendo la denominazione attuale, "Santa Maria del Cedro", nel 1968.

Antichità e modernità si mescolano nel centro abitato di Santa Maria del Cedro che accoglie imponenti edifici e grandi chiese di nuova e vecchia costruzione. Tra queste segnaliamo in primo luogo la chiesa madre dedicata a San Michele, costruita nel XV secolo e ristrutturata nel corso dei secoli; nella parte più alta del paese invece, troviamo la chiesa dello Spirito Santo; di moderna costruzione è la chiesa Nostra Signora del Cedro, ubicata nel cuore del centro abitato. Infine nella frazione Marcellina troviamo la chiesa Sacro Cuore di Gesù. Caratteristica del luogo è la Torre di Sant'Andrea, che si trova all'inizio del paese e sembra ancora vegliare sull'abitato. Interessante è invece una zona archeologica denominata Collinadi San Bartolo, dove, nel 1929, durante i lavori di costruzione della SS 18, sono stati portati alla luce i resti dell'antico insediamento urbano della città lucana di Laos. Oltre a una necropoli ellenistica del IV-II secolo a. C., sono stati ritrovati alcuni corredi funerari ed un'armatura di bronzo risalente al IV secolo a. C. Infine per un percorso naturalistico oltre alla spiaggia, segnaliamo Località "Nascijume"(Nascifiume), poco distante dal centro abitato, zona attraversata dal fiume Abatemarco il cui letto è affiancato da una fitta vegetazione di macchia mediterranea.

Anche a Santa Maria del Cedro è molto sentita la tradizione religiosa che ricorda il santo patrono, San Giuseppe il 19 e 20 luglio; San Mercellino (patrono della frazione Marcellina), la II domenica di agosto; il Sacro Cuore di Gesù il 6 e 7 giugno. In contrada Destri vie-

ne celebrata anche la Sacra Famiglia, la III domenica di agosto e infine, viene ricordato in due giorni diversi anche San Michele, il 28 e 29 settembre. D'estate, infine, segnaliamo le manifestazioni culturali organizzate durante il mese d'agosto, come ad esempio la sagra del cedro la prima settimana del mese.

### Archeologia

Sul territorio di Santa Maria del Cedro sono presenti numerose testimonianze archeologiche riguardanti praticamente tutti i periodi storici. Sul colle Palecastro, in frazione Marcellina, troviamo i resti della città greca di Laos, i cui numerosi reperti rinvenuti sono oggi conservati nell'antiquarium di Scalea e al Museo Nazionale della Magna Grecia di Reggio Calabria. Gli scavi dell'area archeologica sono ostacolati dallo sviluppo urbanistico dell'odierno centro abitato, cresciuto proprio al di sopra di Laos<sup>7</sup>.



Interessanti sono i resti dell'abitato alto-medievale di Abatemarco; di particolare effetto scenografico sono i ruderi del Castello di San Michele e l'acquedotto normanno. Di datazione posteriore è il cosiddetto Carcere delle Imprese, una struttura, probabilmente, adibita ai lavori forzati dei detenuti per la produzione di olio. Oggi pregevolmente restaurato, è sede di

<sup>7</sup> Su alcune aree archeologiche insistono vincoli di legge determinati da vari Decreti Ministeriali (per un loro esatta individuazione vedi Tav. dei Vincoli), per altre aree (per giunta molto estese) esiste una proposta di Vincolo da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali –Soprintendenza Archeologica della Calabria - in data 30/11/2000 Prot. 26938, della quale non si conoscono gli esiti finali, a seguito dell'avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio, in quanto non si ha traccia dell'avvenuta pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del relativo Decreto di vincolo. A questa proposta è allegata un'ampia relazione che sottolinea l'importanza dell'area, si rimanda pertanto ad essa per una più esaustiva lettura di dettaglio.

manifestazioni culturali. Particolare è anche la Torre Sant'Andrea, parte integrante del sistema difensivo di torri costiere della Riviera dei Cedri

Si da di seguito un'elencazione degli elementi urbani di pregio storico-testimoniale con valenza identitaria (**invarianti assolute**), limitatamente ai palazzi signorili, rinviando per una elencazione più dettagliata degli edifici di culto alle pubblicazioni in merito, gli stessi restano comunque individuati nelle planimetrie (Tav n° .... Elementi di pregio e vincoli). Le caratteristiche storico-tipologiche di ogni singolo immobile sono riportate nelle schede di rilevamento numerate allo stesso modo:

Scheda :

**A.1)** Parco Archeologico – **A.2)** Acquedotto Normanno – **A.3)** Carcere dell'Impresa –  
**A.4)** Chiesetta di Sant' Andrea – **A.5)** Chiesa dello Spirito Santo – **A.6)** Castello San Michele  
**A.7)** Torre Longa – **A.8)** Torre Nocito. – **A.9)** Torre Sant' Andrea

### **2.1.3. - Analisi ambientale della armatura urbana**

Si ritiene opportuna anche una lettura paesistico-ambientale dell'insediamento urbano in modo da formare alcuni orientamenti generali per le Norme e le previsioni di Piano.

La conoscenza della morfologia del territorio urbanizzato è di grande importanza in una realtà in cui l'ambiente ha costituito un forte condizionamento allo sviluppo dell'edificato, determinandosi con ciò la formazione di un paesaggio costiero e collinare di pregio e di una notevole bellezza, soprattutto in alcuni tratti .

Da ciò discende la necessità di definire alcuni obiettivi strategici di piano in funzione, sia del mantenimento della qualità ambientale esistente (**identità ambientale**), sia della formazione di un coacervo di norme e indirizzi in grado di proporre la stessa qualità per il futuro o quantomeno non alterarla, inserendo nel contempo quei correttivi necessari a ridurre gli eventuali impatti negativi che si sono determinati sino ad ora (indicatori di pressione e mitigatori di impatto)

Nella consapevolezza che l'immagine complessiva del tessuto urbano è determinata dalla presenza congiunta delle parti edificate e degli spazi vuoti, si ritiene opportuno individuare in che modo tali elementi si intersecano sino a creare (soprattutto questi ultimi) il modo in cui si caratterizza il paesaggio. E proprio gli spazi vuoti, in quanto oggetti della percezione della forma dell'abitato, costituiscono quelle "entità" nelle cui caratteristiche formali si auto-rappresentano le comunità locali, un esempio per tutti la "piazza", "il corso" nonché, il "lungomare", etc. .

Per una lettura di questo tipo dell'armatura urbana si tiene conto di:

- la matrice storica del territorio urbanizzato intesa come evoluzione nel tempo della espansione urbana connessa ai fenomeni di trasformazione sociale ed economica. Nella tav ..... è stata rappresentata tale evoluzione per fasce storiche documentate cartograficamente. Una prima che comprende il nucleo abitato sino alla fine degli anni '50 desunta dal rilievo cartografico dell' IGM del 1956. Una seconda fascia storica rappresentata è quella relativa al periodo 1960-1980, anche in questo caso le connotazioni non sono tali da definirle come identitarie a meno di alcuni elementi puntuali soprattutto nella frazione Marcellina . Una ulteriore scansione è quella relativa agli anni successivi sino ai giorni nostri, periodo in cui l'espansione urbana si consolida come tendenza centripeta collocandosi nelle fasce esterne pianeggianti per lo più in prossimità delle vie interne di comunicazione. Questo processo di formazione di un aggregato urbano più complesso, tuttora attivo, si svolge mediante una sommatoria di interventi edilizi, singoli, puntuali quasi mai pianificati ed interrelati se non da un connettivo viario sempre più disarticolato e non funzionale alle mutate esigenze. Essi generano una "città-diffusa", vale a dire un "luogo" che non riesce a darsi delle nuove centralità e ciò anche perché convivono in essa sia la funzione residenziale stanziale, sia la funzione residenziale turistica che ha, per sua natura, esigenze e ritmi sociali profondamente diversi, se non in antitesi, rispetto alla prima. Soltanto il Centro Cittadino è riuscito, in forza delle sue forti connotazioni identitarie, a mediare in un qualche modo tale antitetività, permanendo come polarità aggregativa rilevante. La stessa Frazione Marcellina non riesce ad emergere come polarità fortemente identitaria anche se assomma un'alta percentuale di popolazione residente.
- i caratteri e gli elementi del paesaggio urbano. indagine che si sostanzia in un'analisi della percezione visiva dei vari ambienti che caratterizzano il territorio urbanizzato indagati nella loro unità di paesaggio. Anche in questo caso bisogna cogliere il rapporto che si determina tra il costruito ed il vuoto, indirizzando, però, la lettura in una unitarietà contestuale in modo da cogliere quelle **invarianti** necessarie al mantenimento degli ambiti di pregio paesaggistico. Anche in questo caso è netta la divisione fra Centro cittadino ed aree di recente formazione. Il primo genera la percezione paesaggistica in rapporto diretto con le quinte collinari. Le seconde, invece, in rapporto diretto con il mare, per quanto attiene l'espansione della Frazione Marina, e con la collina (Frazione San Bartolo.Destri. Una modificazione paesaggistica del Centro Storico altera la sua percezione "dal basso" ma anche la percezione "dell'alto" (intervisibilità). Ad esempio la saturazione dei con visivi verso il mare modifica il rapporto ambientale tra questo e la Piazza, e tra questa e la fascia costiera (Foce dell'Abatemarco) così come l'occlusione dei tratti liberi lungo le vie della Marina impedisce la percezione del Centro Storico. Bisognerà, quindi, fare in modo che la percezione dell'insieme, e non solo delle singole unità di paesaggio, siano effettivamente fruibili, intendendo

con ciò che si rende opportuno il mantenimento degli elementi caratterizzanti (coni visivi) cercando nel contempo di valorizzare i punti di vista significativi che attualmente si configurano come spazi residuali non in grado di esprimere una propria specificità.

L'analisi dei caratteri e degli elementi del paesaggio urbano (carta delle condizioni visuali e percettive esistenti e carta dell'intervisibilità) sono sintetizzati nei grafici allegati che sono strutturati secondo i seguenti elementi significativi:

- a. vuoti urbani sia pubblici che privati identificati funzionalmente e morfologicamente
  - b. punti di attrazione percettiva e definizione dei coni visivi referenti
  - c. cortine e punti di occlusione
  - d. elementi puntuali
- i caratteri storici, artistici, ambientali, testimoniali degli edifici che possono essere raggruppati secondo due categorie fondamentali: a) focalità urbane; c) unità testimoniali. Rientrano nella prima quei complessi spaziali (edifici e/o spazi collettivi) di forte immagine formale e storica, di rappresentatività sociale o di concentrazione funzionale, i quali, per tale loro qualità sono divenuti poli di attrazione per la vita della comunità locale e generatori delle strutture edilizio-urbanistiche circostanti. Nel nostro caso il più rilevante e significativo è il Centro Storico il cui contesto si pone come invariante assoluta. Nella seconda, invece, sono ricompresi quegli elementi che, pur non avendo valenza monumentale, attestano l'identità formale dell'abitato come, ad esempio, la Piazza, i ruderi diffusi, scavi archeologici, etc. .

#### 2.1.4. – Sintesi della morfologia dei Centri abitati

##### Centro Urbano

accessibilità	stato d'uso	interventi effettuati	contenitori	funzioni	potenzialità
Carente ai margini, ed in alcuni tratti interni, percorribilità pedonale non sempre agevole sfavorita dall'assenza di percorsi dedicati, Scarsa dotazione di aree di sosta e parcheggi	Fenomeni di rilevante degrado in ampie zone, bassa qualità formale dell'edificato ai margini, scarsa valorizzazione degli elementi di pregio	Publici connessi alle pavimentazioni stradali ed ai sottoservizi, scarsa propensione alla riqualificazione da parte dei privati	Presenza di edifici dimensionalmente idonei ma scarsamente utilizzati.	Prevalentemente residenziali e di servizio pubblico con attività commerciali di vicinato lungo il corso principale, spazi liberi da salvaguardare.	Buone per struttura urbana, qualità del contesto, per i servizi offerti, per gli spazi di socializzazione, per singoli elementi di pregio. Da amplificare con interventi di recupero del tessuto e dei contenitori

##### Frazione Marcellina

accessibilità	stato d'uso	interventi effettuati	contenitori	funzioni	potenzialità
Esterna mediocre e carente per picchi di flusso, non buona nei tratti interni, percorribilità pedonale disagiata, in alcuni punti assenza di aree di sosta e parcheggi, pavimentazione non sempre adeguata	Alcune aree degradate con commistione di attività non compatibili	Publici connessi alle pavimentazioni stradali ed ai sottoservizi	Assenti	Commistione di produttive, residenziali e di servizio con attività commerciali superiori, permanenti, sono spazi ad uso incongruo.	Mediocre per accessibilità e percorribilità interna per valenza ambientale, Da migliorare con interventi di riqualificazione urbana con forme perequative

**Frazione Marina**

accessibilità	stato d'uso	interventi effettuati.	contenitori	funzioni	potenzialità
Esterna mediocre per i flussi gravitazionali esterni, carente per quelli interni. Carente per i picchi di flusso nei tratti interni, percorribilità pedonale disagiata, aree di sosta e parcheggi non adeguati, pavimentazione non	Alcune aree degradate con commistione di attività non compatibili	Pubblci connessi alle pavimentazioni stradali, ai parcheggi ed ai sottoservizi	Di pregio già in uso (Carcere dell'Impresa – Museo del Cedro)	Marginale commistione di aree produttive, residenziali e turistiche (prevalenti) permangono spazi ad uso incongruo (TUVCAT).	Medioci per accessibilità e percorribilità interna per valenza ambientale, Da migliorare con interventi di riqualificazione urbana con forme perequative

**Frazione Pastina (o San Bartolo o Destri)**

accessibilità	stato d'uso	interventi effettuati.	contenitori	funzioni	potenzialità
Esterna discreta per i flussi gravitazionali interni, buona per quelli esterni. Percorribilità pedonale disagiata, aree di sosta e parcheggi non adeguati, pavimentazione non	Alcune aree degradate con commistione di attività non compatibili	Pubblci connessi alle pavimentazioni stradali, ai parcheggi ed ai sottoservizi	Assenti	Marginale commistione di aree produttive, residenziali e permangono spazi ad uso incongruo (ortivo).	Medioci per accessibilità e percorribilità interna per valenza ambientale, Da migliorare con interventi di riqualificazione urbana con forme perequative

**2.1.4. - Analisi del patrimonio edilizio**

Si deve subito rilevare una costante forte crescita del patrimonio edilizio comunale a tutte le cadenze censuarie.

La crescita più modesta si determina nel decennio '61-'71 con un incremento del 17,35% (pari a +131 unità) per le abitazioni (si passa da 755 a 886) mentre le stanze passano da 1.661 al 1961 a 2.779 al '71 (incremento del 67,31,%) con ciò si ha una dimensione media pari a 2,20 stanze/abitazioni alla prima cadenza censuaria ed 3,14 alla seconda.

Alle altre cadenze censuarie l'incremento delle abitazioni residenziali è sempre molto elevato, si va, infatti dal +33,63% del decennio 1951-1961 (+190 abitazioni), al +26,07% nel periodo '71-'81 (+ 231 abitazioni e +1.463 vani), al +30,98% del decennio '81-'91 (+ 346 abitazioni e + 1.833 stanze), sino all' 11,48% del decennio '91-'01 (+ 168 abitazioni e + 509 stanze).

Di pari passo cresce il numero delle abitazioni e delle stanze non stabilmente occupate: dalle 22 abitazioni del 1951, alle 7.061 del 2001, con un picco di incremento dal 1981 al 1991 in cui si realizzano ben 4.182 nuove abitazioni non utilizzate. Al 2001 il patrimonio non stabilmente occupato ammonta a complessive 7.061 abitazioni per un totale di ben 21.183 stanze (dimensione media pari a 3,0 vani/abitazione). Il fenomeno è chiaramente connesso allo

crescita della domanda turistica che si è fortemente strutturata in quel periodo in cui si sono concretizzati alcuni importanti eventi come il miglioramento dei collegamenti con l'area campana (completamento del tratto autostradale) e come l'inibizione alla balneazione di rilevanti tratti di quella costa a causa dell'epidemia di colera. Detta crescita di case per vacanze si consolida anche nel decennio successivo con la realizzazione di 362 unità non stabilmente utilizzate.

Pertanto alla data del 2001 su di un patrimonio edilizio complessivo di 8.692 abitazioni, ben 7.061 risultano essere utilizzate per vacanze (l' 81,24%); il numero complessivo delle stanze, allo stesso anno, è pari a 27.767 di cui 21.183 (il 76,29%) destinate alla vacanze. Un fenomeno questo molto diffuso in quasi tutti i comuni del tratto costiero.

Il trend di crescita delle abitazioni, come accennato, si consolida anche nel decennio 2001-2010: In questo periodo vengono rilasciate ben 135<sup>8</sup> autorizzazioni edilizie per nuove costruzioni per complessivi 147.748 mc. A tal proposito è significativo rievare come di detto volume ben 69.874 mc (il 48% del totale) sono destinati alle attività produttive ( 18.578 mc per il commercio, 51.296 mc per l'industri), determinandosi con ciò una importante inversione di tendenza rispetto al passato, quando le costruzioni erano finalizzate esclusivamente alla residenzialità stanziale e/o turistica. Altro settore che subisce incremento significativo è quello relativo all'edilizia alberghiera, pressoché assente nei periodi precedenti; si realizzano, infatti, ben 7.448 mc di tale tipologia edilizia. Complessivamente, dunque, si realizzano 77.372 mc per le attività produttive, ben il 53% del volume edificato. Ciò sta a significare un mutamento sostanziale dell'imprenditoria locale che intende utilizzare il territorio non soltanto per accumulare rendita edilizia, ma anche per innescare fenomeni di sviluppo economico più duraturi e benefici anche daò punto di vista occupazionale. Questo dato fornisce utili indicazioni nella formazione della strategia e della struttura del Piano Comunale.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio residenziale si deve subito evidenziare come sia molto alto il rapporto tra mq costruiti ed abitante, che a Santa Maria del Cedro risulta essere di 31,2 mq/ab. con una dimensione media dell'unità abitativa pari a mq 92,21. Le abitazioni occupate con 4 stanze risultano essere 626 (il 38,38% del totale), quelle con 5 stanze 337 (il 20,66%) e quelle con 6 o più stanze 146 (l'8,95%), complessivamente quindi il patrimonio con 4 stanze o più assomma al 68,00%. Tutto ciò determina un indice di affollamento molto basso che si attesta a 0,73 abitanti/vano. I suesposti dati sono sintomo di un benessere sociale medio-alto. La conferma di ciò è il dato relativo al titolo di godimento delle stesse abitazioni occupate: ben 1.265 (il 77,56%) è in proprietà (a fronte di 1.631 famiglie residenti), e soltanto 144 (l'8,83%) in affitto.

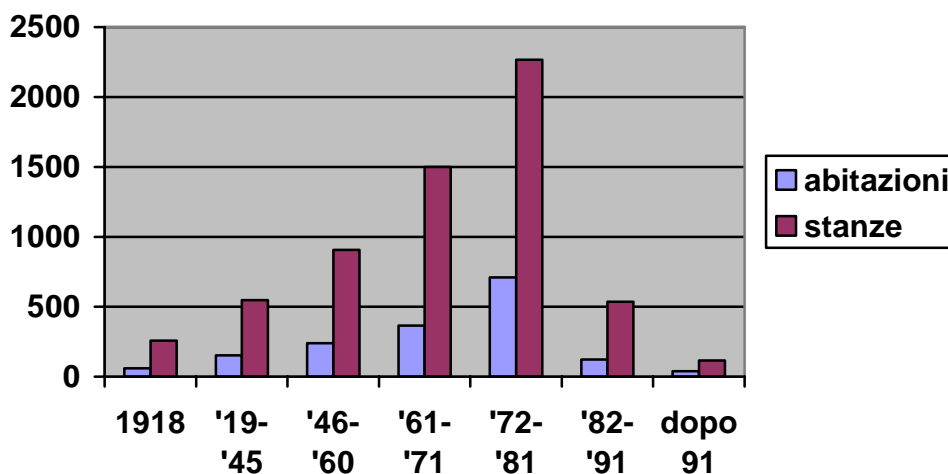
La datazione del patrimonio edilizio, per come rilevabile dalla Tab. 20, evidenzia che: il 61,44% delle abitazioni è stato realizzato nel periodo che va dal 1961 al 1981, soltanto il 4,03% in epoca antecedente il 1919, il 10,34% tra il 1919 ed il 1945, ed il 16,04 tra il 1945 ed il

---

<sup>8</sup> Elaborazione su dati forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale

1960. In estrema sintesi lo stock edilizio può essere raggruppato (vedi tab. 20) nel seguente modo: 214 abitazioni (805 stanze) costruito in epoca storica, 1.114 (4.674 stanze) in epoca recente, 162 (654 stanze) in epoca contemporanea.

### Abitazione per epoca di costruzione



Dal punto di vista della distribuzione delle abitazioni all'interno del territorio comunale bisogna subito rilevare come la stessa sia fortemente disaggregata nell'ambito di riferimento, e come il dato numerico non sia perfettamente rappresentativo del reale stato di fatto. Ciò è determinato sia dalla vetustà del dato (il 2001), sia dalla scarsa rappresentatività dei criteri di rilevamento dell'ISTAT, che mutano al variare delle cadenze censuarie. Le case sparse, ad esempio, si aggregano progressivamente sino a formare un nucleo, per cui risulta impossibile fare un raffronto fra i vari periodi. Si assume, pertanto, come maggiormente rappresentativo, quanto rilevato cartograficamente e rappresentato nell'apposita tavola. Si dà, comunque, una sintesi del dato censuario in quanto non esistono presso il Comune altri rilevamenti.

Al 2001, ben 2.072 edifici (pari 96,37% del totale) risultano localizzati nei Centri abitati, il Centro Storico, Marcellina, Pastina e la Marina, ad essi corrispondono 8.542 abitazioni (il 98,27%). Nei nuclei, invece, non sono censiti edifici, mentre la percentuale delle case sparse: è del 3,63% pari a 78 edifici mentre le abitazioni sono 150 pari all'1,73%.

Per comprendere appieno il dato suesposto si è reso necessario disaggregarlo analizzando le schede censuarie riferite alle singole sezioni del Censimento 2001 (vedi tabelle seguenti). Si è quindi provveduto ad aggregare le sezioni in funzione delle frazioni geografiche, per cui si ottiene che: il Centro Storico risulta costituito dalle sezioni n° 1-2-3-4, Marcellina dalle sezioni 5-6-7-8, la Marina dalle sezioni da 9 a 33 con eccezione delle sezioni 26-27-28 che sono relative alle case sparse.

In forza di ciò il patrimonio edilizio risulta distribuito nel seguente modo:

Santa Maria					
sezione	edifici	abitazioni			
		occupate		non occ.	
		numero	stanze	numero	stanze
1	283	164	453	143	328
2	235	162	492	142	348
3	191	184	611	117	321
4	46	44	162	82	262

Marcellina					
sezione	edifici	abitazioni			
		occupate		non occ.	
		numero	stanze	numero	stanze
5	110	168	570	149	521
6	131	206	674	85	274
7	158	226	674	143	394
8	58	66	247	47	147

Marina					
sezione	edifici	abitazioni			
		occupate		non occ.	
		numero	stanze	numero	stanze
9	71	16	47	530	1532
10	32	2	5	646	1354
11	36	7	21	349	1075
12	37	8	32	267	839
13	39	29	93	250	599
14	31	0	0	98	196
15	20	8	29	86	168
16	53	8	30	294	586
17	28	13	46	404	1129
18	45	15	51	349	990
19	62	39	92	199	417
20	23	2	5	189	378
21	21	10	30	263	599
22	33	11	43	221	621
23	15	10	32	176	232
24	17	6	18	472	1171
25	56	28	99	608	1463
29	55	33	91	365	736
30	40	12	45	127	371
31	1				
33	9	4	13	10	25

Pastina					
sezione	edifici	abitazioni			
		occupate		non occ.	
		numero	stanze	numero	stanze
26	114	112	362	86	233

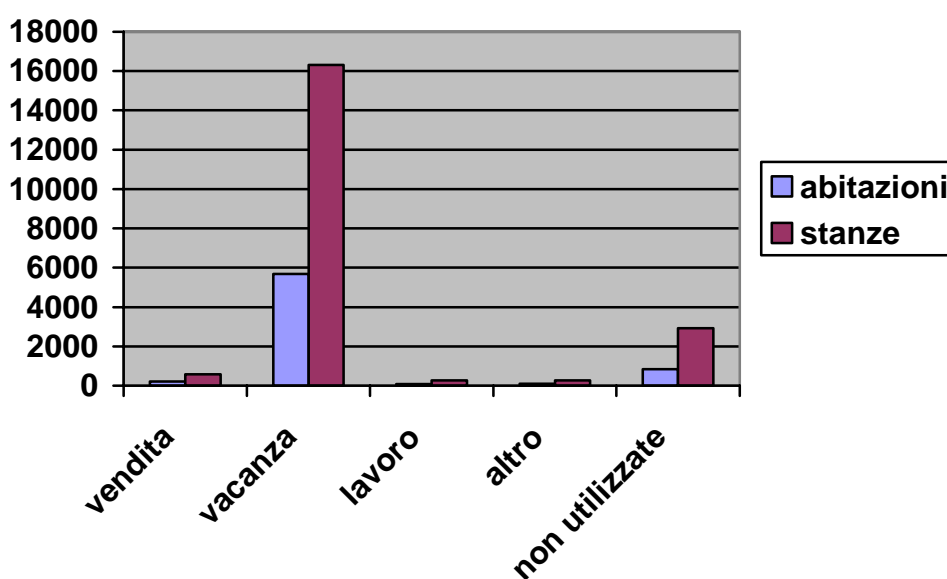
Da quanto esposto si evidenzia come le abitazioni occupate, quindi tendenzialmente destinate alla residenza, siano maggiormente localizzate nella Frazione Marcellina con 666 unità pari al 41,81 % del totale di 1.593 abitazioni, mentre a Santa Maria sono localizzate 554 abitazioni residenziali pari al 34,78% e nella Frazione Marina soltanto 261 abitazioni sono destinate alla residenza stabile (il 16,38%). La frazione di Pastina risulta marginale rispetto al territorio urbanizzato ed ha soltanto 112 abitazioni residenziali pari al 7,03% del totale.

La Frazione Marina è quella che assomma il maggiore numero di abitazioni destinate all'uso turistico, in essa, infatti, sono localizzate ben 5.903 abitazioni (per complessivi 14.481 vani), contro 484 a Santa Maria (1.259 vani) e 424 a Marcellina (1.336 vani).

Da punto di vista tipologico è importante rilevare il rapporto fra il numero degli edifici e le abitazioni, sempre secondo la scansione evidenziata nelle tabelle precedenti. Si evidenzia infatti come nei centri a prevalenza residenziale il numero medio delle abitazioni per edificio è inferiore a 3 ( a Santa Maria 1,64, a Marcellina 2,39), mentre nella Frazione Marina tale valore è più elevato ed è pari 8,51 abitazioni/edificio. Ciò manifesta la tendenza a costruire edifici residenziali per il fabbisogno della propria famiglia, quindi per lo più villette mono o bifamiliari.

Per quanto attiene la quantità di abitazioni destinate all'uso turistico (presuntivamente quelle non occupate, anche se dal dato complessivo andrebbero depurate quelle abbandonate per vetustà e/o inagibilità di cui non si conosce il numero) si rileva che, al 2001, ben 7.061 abitazioni (l' 81,24% del totale) per complessivi 8.970 vani hanno questa funzione. Il dato risulta in leggera flessione rispetto al 1991<sup>9</sup> data in cui si aveva il 82,2% di abitazioni non occupate .

#### Situazione delle abitazioni non occupate al 1991



Altro dato significativo, sempre nel settore dell'edilizia turistica, è quello relativo alla dimensione media degli alloggi che risulta pari, nel 2001, a 3,00 vani/abitazione, contro i 2,95 vani del 1991 (sintomo di una tendenza al miglioramento della qualità dell'offerta) , che determina un ordine di grandezza di mq 50,41 circa ad abitazione.

<sup>9</sup> Dati Rapporto PIT 1 –UNICAL-FORMEZ

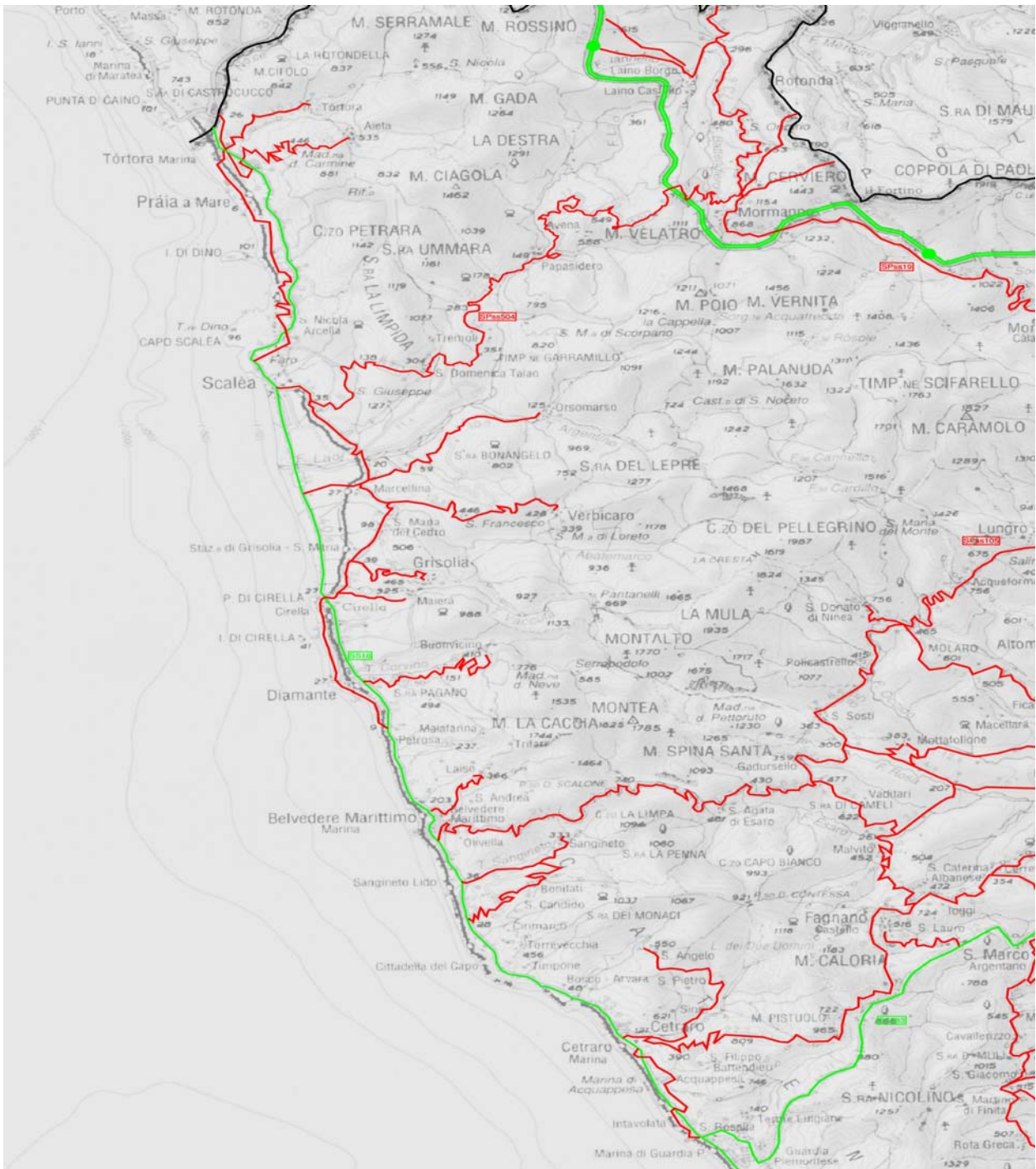
Dal punto di vista delle ricettività alberghiera e extralberghiera, alcune informazioni sono desumibili dal citato rapporto PIT che (vedi Tab. 14 e seg.), al 1999, censiva 7 strutture alberghiere per complessivi 854 posti letto e 454 camere (posti letto per esercizio pari a 122,0, camere per esercizio 64,9). Mentre alla stessa data risulta presente un solo villaggio turistico per complessivi 420 posti letto . In questi ultimi anni si è assistito ad un incremento delle quantità di camere a causa della realizzazione di nuove strutture ricettive, per cui si ha un incremento di posti letto pari a 252 unità e di 131 nuove camere, come da prospetto seguente:

	n° stanze	n°letti
1. Villaggio Albergo Residence Summer Day	213	406
2. Residence Riviera de Cedri	92	...184
3. Domus Residence Hotel	50	100
4. Hotel Primavera	29	43
5. Hotel Montemare	37	73
6. Hotel Turium	43	88
7. Hotel Crisonia	68	99
8. Stella Marina	11	22
9. Residence Hotel Gandhi	39	85
10. B&B Cedro	3	6
11. Villaggio Turistico Golden Sea	senza dati	
Totale	585	1.106

Non sono disponibili dati precisi in merito alla sua utilizzazione in termini di presenza ed arrivi.

#### 2.1.6. - Analisi del sistema della mobilità

Per comprendere i caratteri del sistema della mobilità esterna (si specifica che non esistendo rilevamenti diretti in merito alle quantità in gioco –volumi di traffico, tipologia della domanda- si prende in considerazione la sola qualità del sistema analizzato) occorre riferirsi all'intero comprensorio referente cui è direttamente connesso. Questo viene individuato nel tratto costiero sede del fascio infrastrutturale principale determinato dalla ferrovia e dalla superstrada tirrenica SS 18.

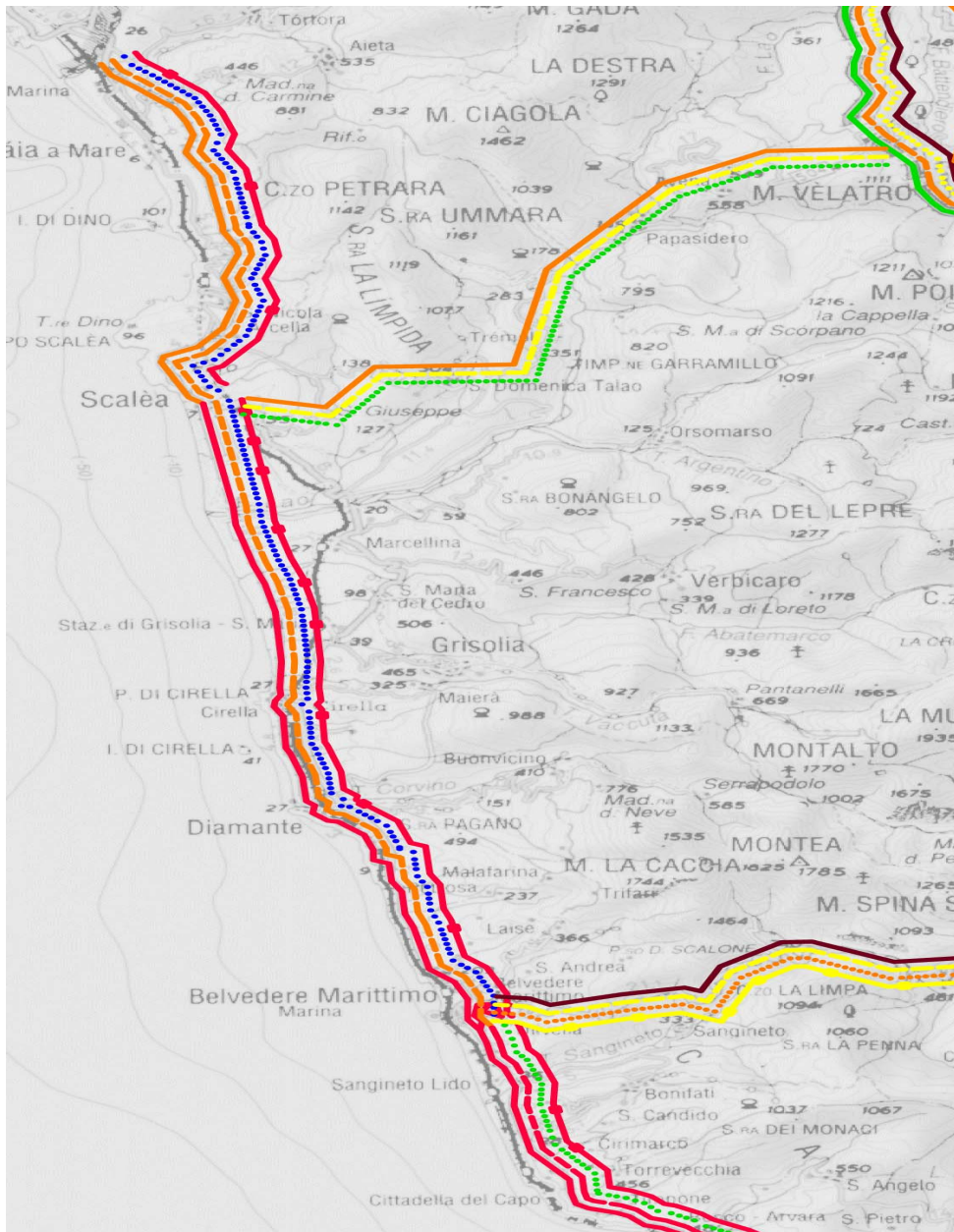


**PTCP**

**SISTEMA RELAZIONALE - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

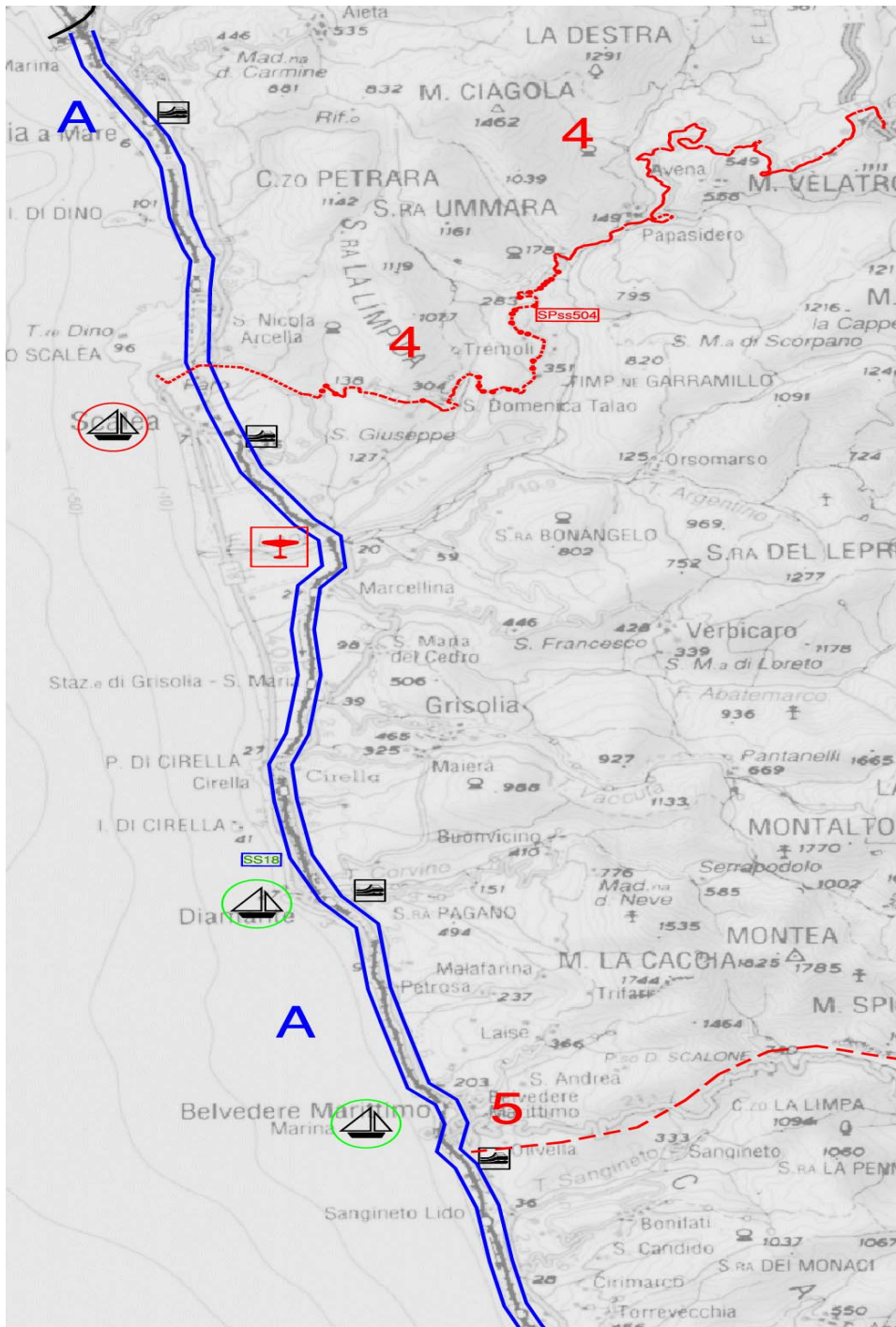
**Classifica Amministrativa della Rete Stradale**

RETE STRADALE ESISTENTE			
	AUTOSTRADA		SVINCOLI AUTOSTRADALI
	STRADE STATALI		TRAVERSA URBANA
	STRADE PROVINCIALI		CONFINI DI PROVINCIA



**PTCP**  
**SISTEMA RELAZIONALE - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**  
**Criticità della Rete Stradale**

<p><b>LIVELLI DI SERVIZIO</b></p> <p>A ———</p> <p>B ———</p> <p>C ———</p> <p>D ———</p> <p>E1 ———</p> <p>E2 ———</p>	<p><b>LIVELLI DI TRAFFICO</b></p> <p>0-2500 ———</p> <p>2501-5000 ———</p> <p>5001-7500 ———</p> <p>7501-10000 ———</p> <p>10001-15000 ———</p> <p>15001-30000 ———</p>
<p><b>PERCENTUALE DI VISIBILITA'</b></p> <p>100% ———</p> <p>80% ———</p> <p>60% ———</p> <p>40% ———</p> <p>20% ———</p> <p>0% ———</p>	<p><b>INCIDENTI MEDI ANNUI PER KM</b></p> <p>0.00-0.20 ———</p> <p>0.30-0.40 ———</p> <p>0.40-0.50 ———</p> <p>0.50-0.60 ———</p> <p>1.00-1.50 ———</p> <p>2.50 ———</p>



**PTCP**

**SISTEMA RELAZIONALE - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**  
 Interventi in atto, programmati e proposti sulla Rete Infrastrutturale

-  FERROVIE DELLO STATO
-  AEROPORTI
-  PORTI TURISTICI
-  PORTI TURISTICI
-  ALTA VELOCITA' TIRRENICA
-  AUTOPORTO

La fascia costiera ha uno sviluppo lineare, da sud a nord-est, delimitato dalla catena dell' Appennino Paolano (ad est) e dal litorale tirrenico ad ovest. Questo sistema lineare è solcato trasversalmente da valli più o meno profonde, unici accessi alle zone interne. L'intera fascia costiera è diventata il naturale percorso dei collegamenti di interesse nazionale della Calabria verso Roma e verso la Sicilia, su questo asse costiero si innestano le trasversali su gomma per le zone interne, in particolare Strada Fondo Valle del Noce , la superstrada delle Terme e la SS 107 Silana-Crotonese, che raggiungono tutte l'asse della Autostrada Salerno-Reggio Calabria.

Al sistema viario longitudinale è innestato anche quello trasversale minore che, a pettine, collega i centri abitati interni e pedemontani al fondovalle. Mentre il collegamento della fascia costiera ai sistemi di ordine superiore è di tipo intermodale, quello capillare, da questa ai centri della collina, è affidato al solo trasporto su gomma (privato e rete dei servizi pubblici). La tavola in scala 1/25.000 illustra lo schema del sistema infrastrutturale principale cui è direttamente interessato il Comune di Santa Maria del Cedro.

Punti di collegamento al sistema Regionale e Nazionale

Ferroviario: FF:SS. Stazione di Orsomarso-Marcellina

Carrabile:

Superstrada SS 18 – Strada Statale del Fondo Valle del Noce - Superstrada delle Terme Guardia Piemontese/Sibari – SS 107 Silana Crotonese – tutte confluenti all' Autostrada SA-RC rispettivamente agli svincoli di Lauria-Lagonegro, Spezzano Albanese/Sibari, Cosenza/Rende

Sistema distributore di costa :	Superstrada SS 18 Ex Strada Statale n° 18 (oggi provinciale) che attraversa l'intera area con un percorso tortuoso e disagiata. Gli innesti alla SS 18 sono disagiati e non a norma
Sistema distributore minore:	Strade provinciali (n° 5 per Verbicaro – n° 9 per Grisolia Scalo ) con percorso disagiata e punti di criticità rilevanti (sezione stradale, raggi di curvatura, eccessive pendenze, attraversamento di nuclei abitati). La SP n° 7 con funzioni prevalentemente urbane
Sistema di interesse comunale.	Il suo percorso non è particolarmente agevole, sia per la geometria del tracciato sia per i numerosi punti di innesto alla viabilità principale esterna che determinano un elevato grado di pericolosità. Di detti innesti nessuno risulta a norma e neanche adeguato alle vigenti disposizioni di legge, tutti gli altri si configurano come svincoli impropri non in grado di sopportare, soprattutto nel periodo estivo, gli elevati flussi di traffico. Il sistema viario di distribuzione interna risulta sufficientemente adeguato al traffico stanziale, anche se sono presenti punti di criticità (sottopasso ferroviario di ridotta sezione, riduzione della sezione in accesso ai ponti lungo il percorso

della ex SS 18 - vedi Tav. n°...), mentre non risulta funzionale nel periodo estivo a causa dell'elevato flusso turistico interno e gravitazionale. Soprattutto l'attraversamento dei Centri abitati risulta disagiata con picchi di congestione e scarsa percorribilità. La percorribilità interna dei medesimi centri risente di una indefinita gerarchizzazione della maglia viaria e di una scarsa capacità relazionale con gli assi esterni. Le aree con forte capacità attrattiva (spiaggia e Centro Storico) sono collegate al sistema generale in maniera inadeguata (sottopassi ferroviari, strade a doppio senso di marcia in sede non idonea). Risulta adeguato il collegamento fra Santa Maria e Marcellina dopo l'apertura del viadotto sull'Abatemarco.

#### Sistema dei parcheggi

Risulta insufficiente e non adeguato alla domanda stanziata nel Centro Storico (a meno di un parcheggio in sede propria ma eccessivamente periferico), mentre nella frazione Marina è sufficiente per la domanda stanziata ma fortemente carente per quella turistica, lo stesso per la frazione Marcellina. Si rileva, in tutti gli ambiti urbani, una sostanziale carenza di parcheggi in sede propria per cui la domanda si concentra ai margini delle strade con conseguente riduzione della sede carrabile. Non ci risulta che le aree a destinazione specifica siano dotate di sistema di smaltimento delle acque di prima pioggia, anche se le dimensioni lo richiederebbe.

#### Sistema viario minore

Disagiata ed insufficiente sia per le sezioni stradali che per le pendenze e la tortuosità dei percorsi, soprattutto nelle aree collinari di recente espansione.

In sintesi si può affermare che l'intero sistema viario interno al territorio comunale manifesta un elevato grado di inefficienza a causa :

1. dell'assetto geometrico delle principali strade di collegamento con gli assi esterni aggravato, in alcuni casi, da ridotti raggi di curvatura e da eccessive pendenze
2. dalla presenza di intersezioni scarsamente gerarchizzate e quindi insicure e di intralcio alla fluidità del traffico
3. dalla ridotta sezione di esercizio che riduce il livello del servizio anche in funzione dei picchi stagionali di affluenza.
4. dall'elevato carico nel periodo estivo con conseguente forte disagio soprattutto nella direzione sud-nord e viceversa

Al fine di una valutazione più complessiva dell'intero sistema della mobilità è significativo notare la dimensione della popolazione che si sposta giornalmente per scopi lavorativi; sul totale degli occupati (1.150 unità) ben 1.092 effettuano spostamenti di cui 640 nell'ambito dello stesso territorio comunale e 452 al di fuori del Comune. Tutto ciò determina notevoli flussi di traffico sia interno che esterno. Il primo grava esclusivamente sulla rete viaria interna, il secondo determina carichi notevoli nei punti di contatto di questa con le arterie principali (Superstrada SS 18). In assenza di servizi pubblici di trasporto interni al territorio comunale, il

carico della mobilità interna viene completamente assorbito da mezzi privati con conseguente situazione di disagio sia in termini funzionali che ambientali (congestione in determinati orari, qualità dell'aria e dell'acqua). I trasporti verso l'esterno (pendolarità scolastica soprattutto) sono svolti anche a mezzo di servizio pubblico che però non raggiunge capillarmente le zone più popolate e si concentra con i suoi terminali nella Frazione Marina (ai margine della Variante alla SS 18) ed in quella di Marcellina (in prossimità della Stazione FFSS). Per cui comunque si assiste ad una sorta di pendolarismo interno verso di esse appesantendo un sistema viario secondario non certamente agevole e caratterizzato da punti critici (incroci non regolamentati, immissioni a raso, etc) che trovano il loro massimo disagio negli innesti alla viabilità principale.



**PTCP**  
**SISTEMA RELAZIONALE - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**  
 Mobilità sistematica Casa-Lavoro a scala provinciale



**SISTEMA RELAZIONALE - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**  
Mobilità sistemática Casa-Scuola a scala provinciale

Nelle tavole allegate il sistema della mobilità è descritto strutturalmente e funzionalmente, riteniamo utile alla comprensione complessiva del fenomeno, riportarlo anche alle sue potenzialità di indicatore di pressione del sistema ecologico dell'acqua e dell'aria. Le strade, i parcheggi e le aree di sosta svolgono, infatti, un ruolo determinante nei confronti della ricarica degli acquiferi e degli sversamenti in siti vulnerabili. Sulla superficie carabile, infatti, si deposita un'elevata quantità di inquinanti che viene dilavata dalle precipitazioni atmosferiche e successivamente conferita al sistema idrografico. In assenza di una rete di raccolta dedicata e di un adeguato sistema di trattamento sia le falde superficiali che i ruscellamenti (quindi le acque marine) possono subire alterazioni anche gravi. Le quantità di inquinanti sono desumibili dalla seguente tabella<sup>10</sup>:

<b>Inquinanti dilavati lungo 1 Km di strada a due corsie con traffico medio giornaliero di 10.000 veicoli/giorno</b>	
Materie sospese	da 200 a 1.000 kg
Idrocarburi	5 kg
Piombo	da 0,9 a 1,3 kg
Zinco	da 1,5 a 2,5 kg

Dette quantità devono essere rapportate al volume di traffico che si manifesta nella rete stradale e dei parcheggi comunali, mediando i picchi di flusso del periodo di massima affluenza con quelli di minima. Dai dati assunti presso gli Uffici Comunali si evidenzia che la rete viaria comunale ha una dimensione complessiva di km .....

Non è dato sapere quale sia la quantità di sede viaria asfaltata e/o pavimentata, per cui si è proceduto ad una misurazione diretta in base alla quale risulta che complessivamente la superficie stradale è pari a :

tratto	lunghezza ml	larghezza ml	mq
<b>Viabilità principale</b>			
Variante SS 18	2.200	12	27.600
Prov. per Santa Maria n°7 (Via degli Ulivi)	2.350	7	16.450
Prov. per Marcellina n° 9 (ex SS 18)	2.500	7	17.500
Prov. per Verbicaro N° 5 (fraz. San Bartolo - Destri)	1.800	6	10.800

tratto	lunghezza ml	larghezza ml	mq
<b>Viabilità secondaria</b>			
Via del Mare (SS 18-Marcellina)	2.100	6	12.600
Strada Via degli Ulivi-Marcellina (viadotto Abatemarco)	1.150	7	8.050
Via degli Ulivi-Grisolia Scalo	1.700	6	10.200

<sup>10</sup> Arnolfi-Firpa, L'ambiente nel Piano Comunale, Ed. Il Sole 24ore, Prima ed. 2000, pag 243

tratto	lunghezza ml	larghezza ml	Mq
<b>Viabilità di quartiere</b>			
Interna Santa Maria	1.200	6	7.200
Interna Marcellina	900	6	5.400
Interna Marina	1.800	7	12.600
<b>Totale rete viaria</b>	<b>17.700</b>		<b>128.400</b>

In base a detta quantità di superficie stradale si determina la seguente situazione in merito agli inquinanti dilavati:

calcolo inquinanti	media su 7.000 mq di sup.stradale	per 1.150 veicoli/giorno
materie sospese	Kg 62,5	2.161,78
idrocarburi	Kg 0,60	21,71
piombo	Kg 0,12	4,71
zinco	Kg 0,25	9,91

La rete stradale interna risulta di estensione contenuta per cui le quantità dilavate di inquinanti, anche in ragione della media dei flussi di traffico annui, non destano particolari allarmi.

Soltanto due punti determinano picchi di criticità : uno in prossimità dell' attraversamento del fiume Abatemarco della SS 18 in quanto il viadotto è privo di gronde laterali di raccolta per cui lo sversamento avviene direttamente nel corpo idrico che ha in quel punto la foce, ed un altro sempre in prossimità dell'attraversamento di detto fiume all'ingresso della frazione Marcellina, in questo caso, però, il rischio è minore in considerazione dei ridotti flussi di traffico. Per questi due viadotti sarebbe opportuno realizzare un sistema di raccolta e smaltimento delle acque di prima pioggia.

### 2.1.7. Analisi del sistema dei servizi

L'analisi del sistema non può prescindere da una valutazione riferita all' utenza stanziale ed a quella stagionale turistica. Infatti le due domande sono fortemente differenziate anche se determinano momenti di sovrapposizione. Alcuni servizi, infatti, sono comuni per le due utenze come ad esempio il verde attrezzato e quello sportivo, utilizzabili indifferentemente dai due soggetti interessati. Ciò determina, per alcuni servizi, la reale impossibilità di un loro dimensionamento in ragione dei picchi di flusso in quanto ciò determinerebbe forti diseconomie di scala, con notevoli costi per la Pubblica Amministrazione.

L'analisi che segue risulta, quindi, differenziata in funzione della tipologia di servizio: urbano e turistico.

La rete dei servizi alla scala urbana risulta articolata fra i due principali Centri, mentre nelle frazioni sono presenti servizi di carattere elementare.

Essa si struttura essenzialmente nel Centro Storico e nella Frazione Marcellina lungo due assi stradali fortemente connotati: uno (via Nazionale) che definisce il confine

ovest del Centro Storico, un altro (via Orsomarso), di recente formazione, che interseca il tessuto edilizio in direzione nord-est.

Lungo il margine ovest di Via Nazionale sono collocati i servizi generali come il Municipio, il Comando della Polizia Municipale, l' Ambulatorio medico, le Scuole, la Caserma dei Carabinieri, mentre l'edificio Postale e la Chiesa Madre sono collocati sul versante est di detta strada su cui prospetta anche il Cimitero. In posizione eccentrica, ma sempre ad ovest della via Nazionale è collocata l'unica struttura sportiva comunale, nonché un polo scolastico di recente realizzazione ma collocato a margine della nuova strada per Marcellina. In questa Frazione i servizi risultano più diffusi. Anche qui sono presenti alcuni edifici scolastici primari, l'Ufficio postale, il Cimitero, oltre ad uno sportello Bancario e la Stazione ferroviaria.

Da quanto esposto emerge come il sistema dei servizi sia sufficientemente distribuito e funzionale soprattutto in rapporto all'accessibilità ed alla sua distribuzione territoriale. Gli assi viari costituiscono, infatti, un connettivo estremamente articolato ed in grado di agevolare l'utenza nella fruizione dei servizi stessi.

I servizi eminentemente turistici, anche se non eccessivamente qualificati risultano, invece, concentrati nell'area della Frazione Marina con conseguenti fenomeni di congestionamento nei periodi di maggiore affluenza.

Nella seguente tabella vengono riportati i dati dimensionali di ciascun servizio:

### Servizi residenziali pubblici

Tipologia del servizio	localizzazione						Mq/ab al '07	CM 425/67
	Centro		Marcellina		Marina			
Scuola materna	aule 3	mq 2.800		Mq 940	aule	mq	3.740/4997= <b>0,75</b>	0,36
Scuola elementare	aule 2	mq 2.512	aule 3	mq 1.158			5.120./4997= <b>1,03</b>	1,20
Scuola elementare Via Orsomarso 5	aule 5	mq 2.512	mq 1.450					
Istituto Comprensivo Via Lavinium 8	aule 8	mq 9.900					9.900/4997= <b>1,99</b>	
Municipio	mq 740						600./4997.= <b>0,19</b>	0,22
Anagrafe Marcellina			mq 200					
Caserma Carabinieri	mq 560.						560/4997= <b>0,12.</b>	0,22
Campo sportivo Via Santoro	mq 11.500						21.588/4997= <b>4,32.</b>	
Campo sportivo Via del Mare	mq ....		10.088					
Chiese	mq 1.330		mq 660		mq 6.111		9.101/4997= 1,83.	0,88
Verde attrezzato	3.400		3.116		4.200		14.806../4997.= <b>2,96</b>	3,11
Parchi Pubblici	mq 3.290		800					
Cimitero o	3.250		3.140					

	Centro	Marcellina	Marina	Mq/ab al '07	CM 425/67
Piattaforma ecol.		mq 3.000			
Uff. Postale via degli Orti	mq 300	mq 305			
Impianto di depu- razione			Mq 15.000		
Parcheggio Centro Storico	mq 1.500	.....			

La popolazione scolastica si mantiene pressoché costante negli ultimi 9 anni e varia secondo la seguente tabella:

anno	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
numero	575	573	555	526	518	521	501	520	507

Il dato accorpato relativo ai servizi residenziali per come scanditi dal D.I. 02/04/1968 n° 1444 (dotazioni minime da rispettarsi negli strumenti urbanistici) espone il seguente stato di fatto relativamente alla popolazione al 2009 pari a 4.997 abitanti:

tipologia del servizio	Mq complessivi	Mq / abitante	Standard D.I.
Interesse comune	17.596	3,53	2,00 mq/ab.
Aree per l'istruzione	18.760	3,76	4,50 mq/ab.
Spazi pubblici attrezzati	36.394	7,29	9,00 mq/ab.
Parcheggi pubblici	2.600	0,52	2,50 mq/ab.
<b>Totale generale</b>	<b>75.350</b>	<b>15,08</b>	<b>18,00 mq/ab.</b>

Il dato dimensionale dei servizi residenziali manifesta una carenza sostanziale rispetto ai minimi di legge nazionale e regionale (24 mq/ab.) a meno del parametro relativo alle aree per interesse comune. Risultano particolarmente carenti le aree per parcheggi in sede propria la cui funzione viene svolta, soprattutto nel periodo estivo, da spazi non adeguatamente sistemati. Per quanto attiene l'aspetto qualitativo dei singoli servizi (art. 53 della LUR) si rimanda alla valutazione espressa nelle schede di rilevamento che si allegano. In buona sostanza si può comunque affermare che le dotazioni in essere sono adeguate sia qualitativamente che dimensionalmente ai parametri espressi dalle vigenti disposizioni di legge, soltanto per quanto attiene le aree per interesse comune. Nelle suddette quantità non sono state riportate le dotazioni delle singole lottizzazioni in essere, in quanto principalmente riferite alla domanda turistica.

### I servizi primari a rete

Per quanto attiene gli acquedotti e le fognature, la situazione di fatto è soddisfacente.

Dall'analisi dei dati PIT emerge, al 1991, la seguente situazione della dotazione idrica:

acqua immessa in rete (000/mc)	acqua erogata (000/mc)	acqua dispersa (000/mc)	acqua dispersa / immessa (%)	acqua erogata pro capite (mc)	N° serbatoi	Capacità serbatoi (Mc)
964	764	200	20,7	163,0	6	853

I dati suesposti collocano il Comune di Santa Maria del Cedro nella fascia media fra tutti quelli dell' Area PIT in riferimento alla dotazione di mc/pro capite (il vicino Comune di Grisolia ha una dotazione di 196,6 mc, quello di Scalea di 106,6 mc); si deve, inoltre, considerare che anche rispetto ai dati per macroaree la situazione non è soddisfacente laddove per la Provincia di Cosenza si hanno 96,9 mc/pro capite e per la Regione 115,7 mc. La percentuale di acqua dispersa (il 20,7%) risulta non elevata rispetto sia all' area PIT (il 18,1%) che alla Provincia (23,0%) ed alla Regione (21,6%), ciò testimonia un discreto stato della rete e del servizio nel suo complesso, ma comunque bisognevole di opere manutentive consistenti. **Verificato.**

In base ai dati forniti dal Comune, ed aggiornati all'attualità, si determina la seguente situazione :

Dotazione idrica – serbatoi esistenti – rilevamento planimetria rete idrica

Località servita	N°serbatoi	Capacità Mc	Localizzazione
Centro Storico	1	300	
Marcellina	1	100	
Marina	1	600	Foresta Bordiero
Destri	1	50	
Case sparse			
totale	4	1050	

Dotazione idrica – rilevamento comunale

Località	UtENZE	Abitanti	Consumi mc/anno	Rete Km	Consumi medio L/sec	Litri /utenza/ anno	Litri/ utenza/ giorno
Centro Storico	1.120	2.200	370.3581	6	11,74		
Marcellina	1.180	1.900	161.267	9	10,00		
Marina	450*	500	164.511	6	5,20		
Destri	250	400	104.206	2,5	3,30		
Totale	3.000	5.000	800.342	23.5	25,04		

\*nella zona Marina la rete idrica è stata potenziata da poco tempo e sono state presentate n° 2.433 richieste di nuovi allacci

La rete idrica in essere è quindi in grado di portare all'utenza 800 ml di litri circa all'anno, che corrispondono, in ragione delle unità residenti, a 438 litri/abitanti al giorno, dato dimensionalmente sovradimensionato rispetto al fabbisogno standard in quanto nel conteggio effettuato non incide la stanzialità turistica. Tenendo conto della dimensione relativa a questa categoria di utenza, che però è presente per soli 90 gg/anno, si ottiene una dotazione di circa 150-200 litri/giorno. Questa dotazione è adeguata agli standard minimi richiesti.

Adduttrice regionale periodo 01/01/2007 – 31/12/2007:

Totale volume erogato a gravità nel periodo	Portata media l/sec.	Totale volume erogato a sollevamento nel periodo	Portata media l/sec	Totale volume erogato nel periodo (mc)	Portata media l/sec

Complessivamente (adduttrici regionali + adduttrici comunali) si ha una dotazione annua pari a mc ..... (mc ..... + mc .....)

La dotazione idrica complessiva è comunque in grado di garantire gli standards minimi previsti dalla legislazione in materia (100-200 L/ab) anche in funzione dei picchi di utenza rilevabili nel periodo estivo.

La rete fognaria, di recente ammodernata con la sostituzione delle condutture principali, risulta sufficientemente articolata ed in grado di assorbire i fabbisogni attuali. E' in esercizio, infatti, un depuratore a fanghi attivi dimensionato per 50.000 abitanti equivalenti sezionabile in una linea per 10.000 abitanti e due linee di 20.000 ciascuna, che è in grado fare fronte alla domanda complessiva attuale che è pari a circa 35.000. abitanti nel periodo di picco estivo. Si deve sottolineare che il sito di impianto ricade in prossimità del centro abitato con i conseguenti disagi che ciò determina.

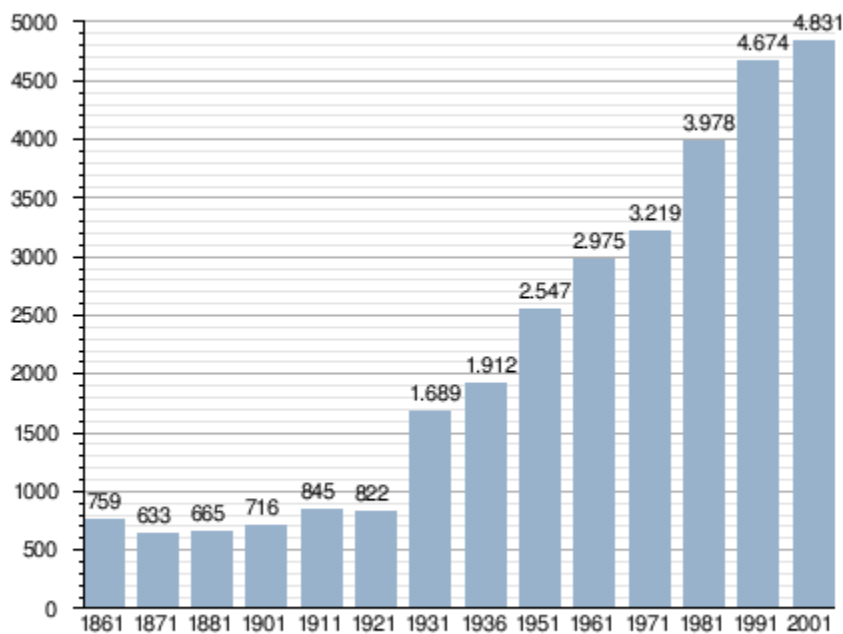
Risulta carente il sistema della raccolta e smaltimento delle acque meteoriche in linea dedicata che conferiscono senza pretrattamento per cui si rende opportuno di predisporre adeguate misure (raccolta e smaltimento in fosse deseoleatrici )attraverso la realizzazione di una rete specifica e conseguente obbligo a carico dei privati di allacciamento ad essa.

Tutte le dotazioni idriche e fognarie possono far fronte ad incrementi contenuti di carico residenziale e turistico.

**CAPITOLO III°  
QUADRO STRUTTURALE SOCIO-ECONOMICO**

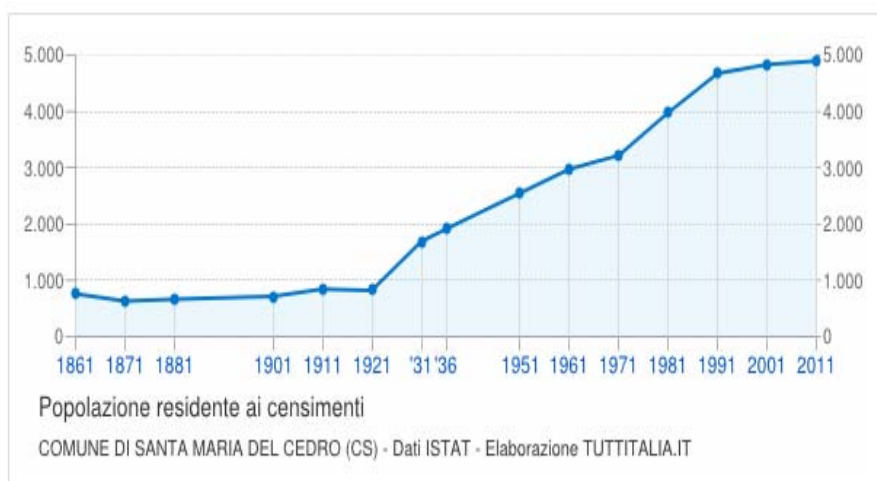
### 3.1.1. - Quadro strutturale socio-economico

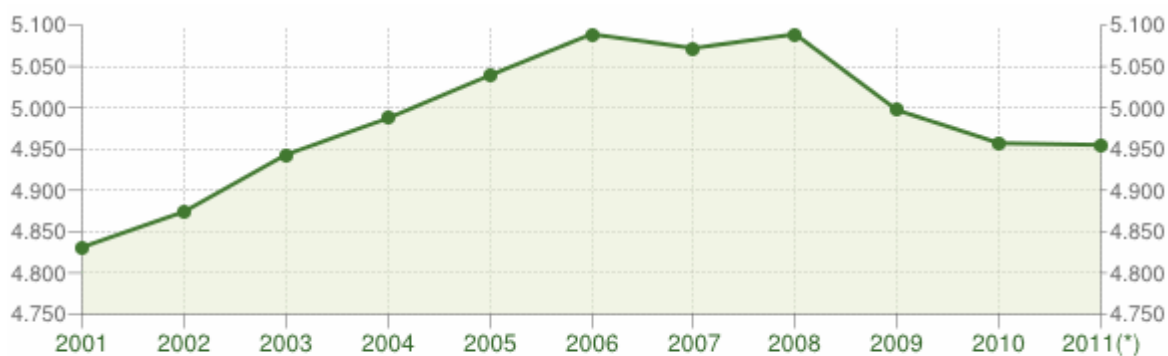
L'evoluzione demografica manifesta un trend positivo costante sia come serie storica (da 1861 al 2011) con la popolazione che aumenta da 759 a 4.919 abitanti, sia come serie decennale censuaria passando dai 2.547 abitanti del 1951, ai 4.831 del 2001 (+90,00%).



fonte ISTAT - elaborazione grafica a cura di Wikipedia

#### Andamento della popolazione dal 1861 al 2011



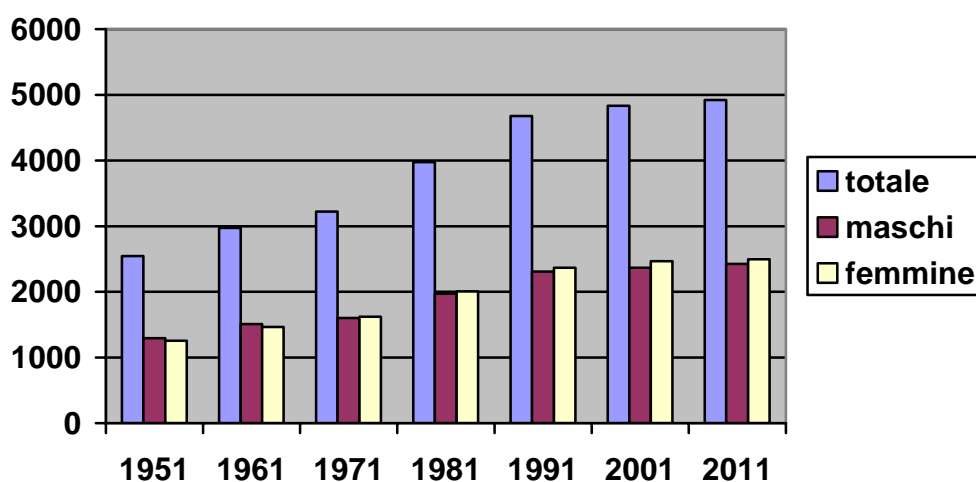


### Andamento della popolazione residente

COMUNE DI SANTA MARIA DEL CEDRO (CS) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) 8 ottobre 2011 (pre-censimento)

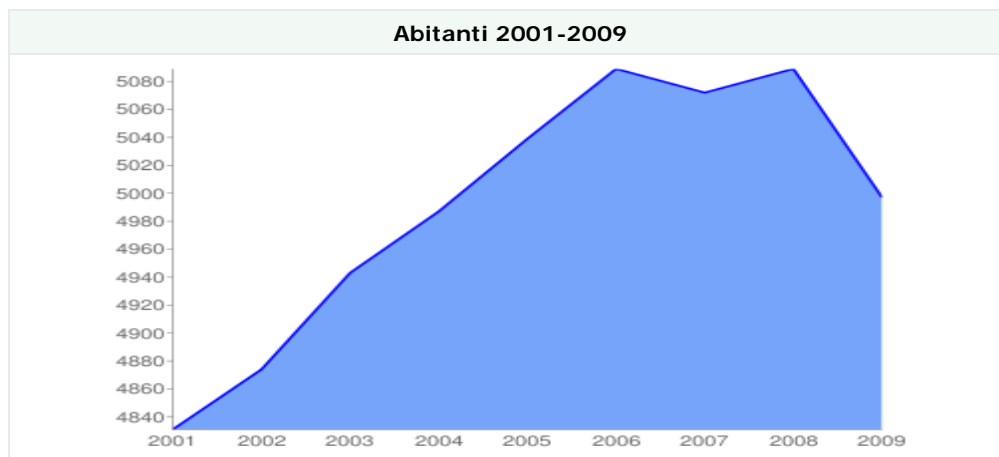
### Andamento della popolazione alle cadenze censuarie per sesso



L'incremento più consistente in termini percentuali si ha dal 1971 al 1981 con il +23,58% che in valore assoluto determina una crescita di 759 abitanti. E' il periodo della forte spinta occupazionale nel settore edilizio determinato dal manifestarsi prima, e dal consolidarsi dopo, del fenomeno turistico e del relativo indotto. Altro forte incremento in valore assoluto si ha dal 1981 al 1991 con 696 (+17,50%), periodo in cui si consolida lo sviluppo turistico avviato negli anni '70. Nel periodo 1961-1971 l'incremento di popolazione è più modesto con +244 unità (l'8,20%). Dal 2001 sino al 2008 la popolazione continua a crescere passando a 5.089 unità, per poi decrescere repentinamente (-1,8% annuo) al 2009, quanto si attesta a 4.997 abitanti. A tal proposito bisogna considerare come, sia il dato riferito alla crescita che quello riferito al decremento in questo periodo, non sono attribuibili a fatti demografici strutturali, bensì a fenomeni contingenti come l'iscrizione anagrafica di alcuni turisti ed alla loro successiva cancellazione.

In buona sostanza si può affermare che l'andamento demografico manifesta una costante tendenza alla crescita, sintomo di una discreta capacità intrinseca, dal punto di vista

economico, tanto da consentire il mantenimento della forza lavoro o comunque un ricambio tale da non determinare decrementi sostanziali della popolazione.

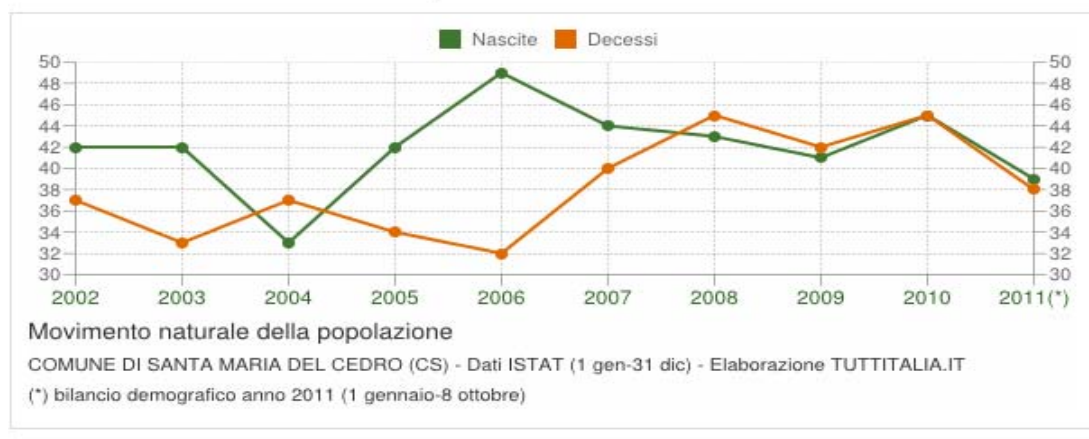


Anche l'indice di natalità, riferito al periodo 1991-1999, conferma una decisa tendenza al incremento dell'ambito comunale, attestandosi ad un massimo dell' 17,3 al 1991 ed un minimo 10,3 del 1999 (contro un 12,2 provinciale ed un 12,8 regionale al 1991), con un tasso medio nel periodo pari a 12,7. Nell'ultimo periodo (2002-2009) si ha un media dell'indice di natalità pari a 8,47, un lieve decremento rispetto al periodo precedente.

L'indice di mortalità, nel periodo 1991-1999 varia da un minimo del 5,3 nel 1997, ad un massimo 10,1 del 1998, con un tasso medio pari a 6,95. Nel periodo 2002-2009 si ha un indice di mortalità medio pari a 7,5, con un picco nel 2008 (8,9) ed un minimo nel 2006 (6,3).. Anche rispetto all'indice provinciale e regionale il valore locale risulta più elevato.

E' significativo, a tal proposito, quanto esposto nella Tab. 4 dove si nota un decremento del saldo naturale (nati/morti) soltanto negli ultimi due anni 2008 e 2009 rispettivamente per 2 e per 1 unità, mentre dal 2002 al 2008 tale saldo è sempre positivo.

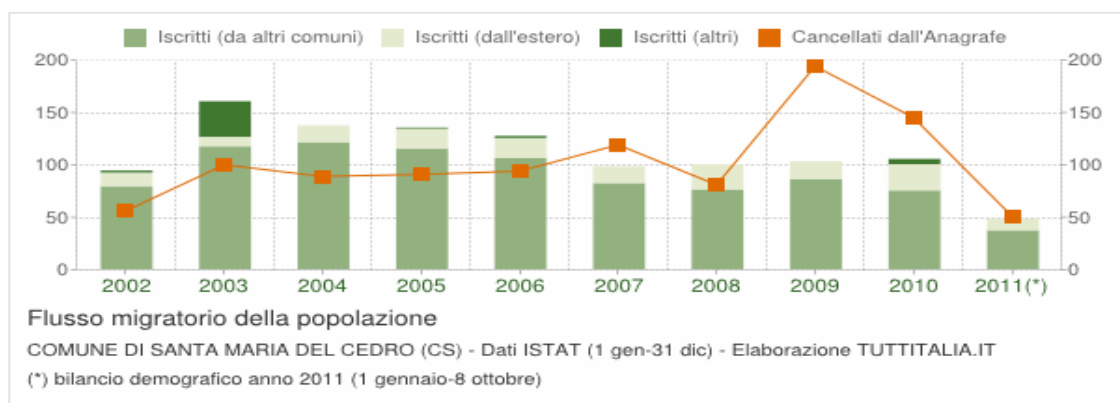
Tassi (calcolati su mille abitanti)						
Anno	Popolazione Media	Natalità	Mortalità	Crescita Naturale	Migratorio Totale	Crescita Totale
<a href="#">2002</a>	4.874	8,7	7,6	1,0	7,8	8,9
<a href="#">2003</a>	4.943	8,6	6,7	1,8	12,2	14,1
<a href="#">2004</a>	4.987	6,6	7,5	-0,8	9,7	8,9
<a href="#">2005</a>	5.039	8,4	6,8	1,6	8,8	10,4
<a href="#">2006</a>	5.089	9,7	6,3	3,4	6,5	9,9
<a href="#">2007</a>	5.072	8,7	7,9	0,8	-4,1	-3,3
<a href="#">2008</a>	5.089	8,5	8,9	-0,4	3,7	3,3
<a href="#">2009</a>	4.997	8,1	8,3	-0,2	-18,0	-18,2



Un'analisi più approfondita merita il tasso migratorio che manifesta un andamento non sempre lineare ed apparentemente contraddittorio. Si hanno, infatti dei picchi positivi elevati nel periodo che va dal 2003 con un tasso del +12,2 (+117 unità) al 2006 con un tasso pari al + 6,5 (+ 106 unità) con un valore assoluto massimo nel 2004 (+ 121) pari ad un tasso del 9,7. Invece nel periodo che va dal 2007, tasso pari a -4,1 (-116 unità), al 2009, tasso pari a -18,0 (-134 unità), si determina un valore fortemente negativo. Tutto ciò si è verificato, per come ci è stato possibile apprendere presso gli uffici Comunali, a seguito di iscrizioni e cancellazioni da parte delle popolazione turistica in possesso di abitazioni nel Comune per cause di carattere fiscale. Il fenomeno non è quindi indicativo di una sua ripetibilità futura, pertanto, al fine di avere un dato sufficientemente attendibile, si è pensato di determinare un tasso medio escludendo dal calcolo i picchi negativi e positivi. Quindi nel periodo 2002-2009 si è determinato un tasso migratorio medio pari a 6,72, che verrà assunto come riferimento nel calcolo delle proiezioni demografiche.

Dettaglio Bilancio Demografico								
Anno	Nati	Morti	Iscritti da altri comuni	Iscritti dall'estero	Altri iscritti	Cancellati per altri comuni	Cancellati per l'estero	Altri cancellati
2002	42	37	79	13	2	56	0	0
2003	42	33	117	9	34	88	12	0
2004	33	37	121	16	0	87	2	0
2005	42	34	115	19	1	82	9	0
2006	49	32	106	19	2	87	7	0
2007	44	40	82	16	0	116	3	0
2008	43	45	76	24	0	79	2	0
2009	41	42	86	17	0	134	6	54

### Flussi migratori dal 2002 al 2011



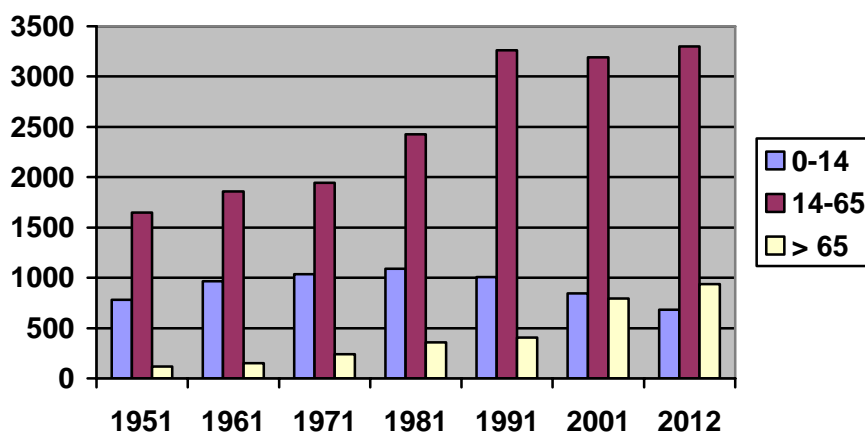
Oltremodo rilevante è, sempre nel periodo 2002-2009, il saldo migratorio derivante dagli iscritti dall'estero che determina un significativo +133 abitanti, sintomo di una discreta capacità attrattiva del Comune di Santa Maria del Cedro, che al 2009 ha ben 116 abitanti stranieri pari al 2,3% della popolazione totale .

### Cittadini Stranieri - Santa Maria del Cedro

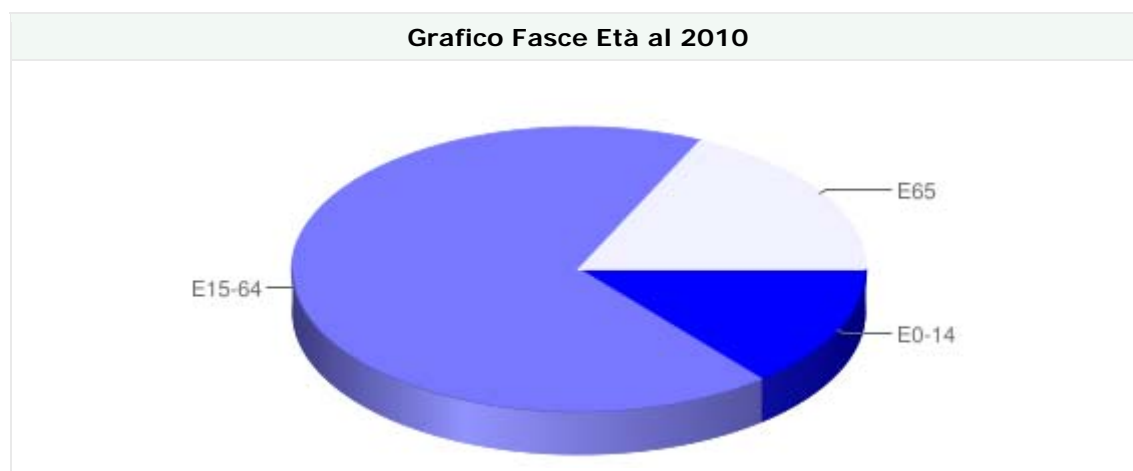
Anno	Residenti Stranieri	% Stranieri	Minorenni	Famiglie con uno straniero	Famiglie con capofamiglia straniero	Nati in Italia	% Maschi
<u>2005</u>	88	1,7%	24				37,5%
<u>2006</u>	101	2,0%	28			15	38,6%
<u>2007</u>	113	2,2%	27	40	31	15	37,2%
<u>2008</u>	122	2,4%	27	38	30	15	41,0%
<u>2009</u>	116	2,3%	24	36	29	14	43,1%

Strutturalmente la composizione della popolazione risulta in linea con quanto emerge a livello provinciale, e senza notevoli variazioni alle singole scadenze censuarie.

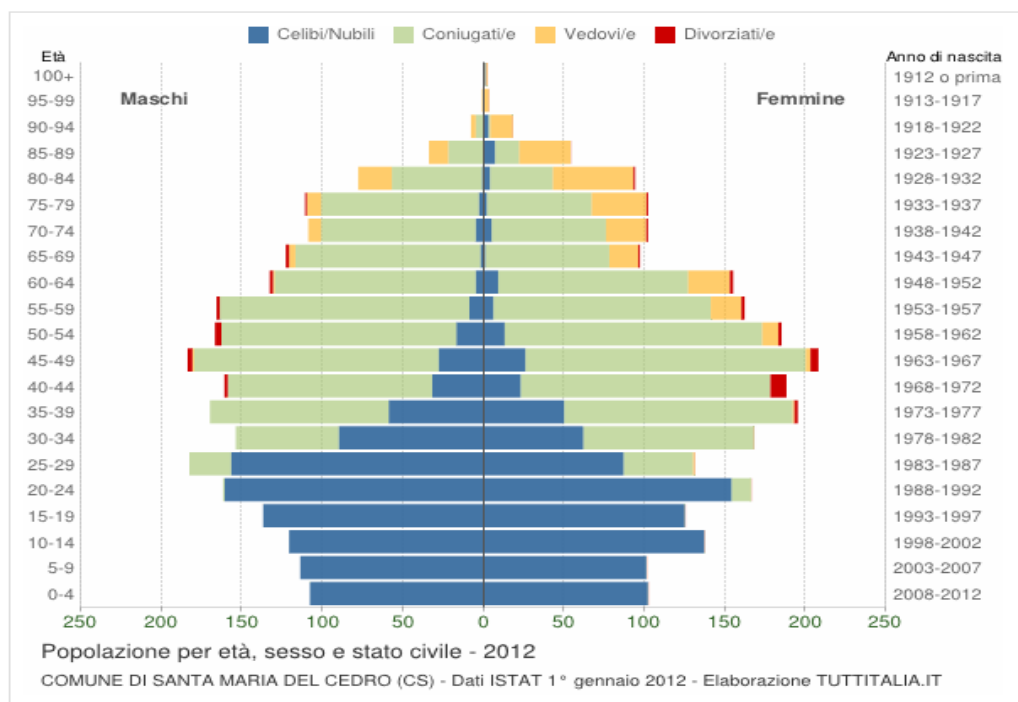
### Classi di età alle cadenze censuarie



Popolazione per Fasce di Età al 2010						
Età	Maschi	Femmine	Totale	%Totale	%Maschi	
0-14	343	340	683	13,7%	50,2%	
15-64	1.666	1.731	3.397	68,0%	49,0%	
65+	452	465	917	18,4%	49,3%	
<b>Totale</b>	<b>2.461</b>	<b>2.536</b>	<b>4.997</b>			



**Piramide dell'età al 2012**



Il dato che invece risulta in controtendenza è quello relativo alla popolazione in età superiore ai 65 anni che, al 2007, risulta essere pari al 17,4% di quella totale, contro un 18,4 al 2010, manifestando un incremento costante dal 1951 (9,33%) ad oggi. Si mantiene costante, nel periodo 2007-2010, la percentuale di popolazione in età lavorativa con valori che oscillano intorno al 68% di quella totale; soltanto nel 2008 tale percentuale sale al 68,3%.

La popolazione in età scolare (compresa tra 0 e 14 anni) cresce costantemente sino al 1981 (il 27,40%) per poi decrescere al 2001 (17,49%) ed attestarsi 845 unità nello stesso anno. La tendenza viene confermata negli anni successivi sino a raggiungere, il valore del 13,7% al 2010. Questi valori sono comunque più bassi rispetto a quelli dell'area PIT, della Provincia e della Regione che al 1998 manifestavano rispettivamente il 15,7%, il 17,0% ed il 17,8%, tutto ciò perfettamente in linea con le tendenze più generali a scala nazionale legate alla forte diminuzione della natalità.

L'indice di vecchiaia – cioè il rapporto percentuale tra la popolazione con più di 65 anni e quella con meno di 14 anni – evidenzia, al 2010, un addensamento demografico, nella fascia di età più alta, pari a 134,3%; dato più alto rispetto a quello provinciale e regionale, rispettivamente pari a 81,6 e 80,1 al 1999. Questo indice comunale è in costante crescita dal 2007 quando era pari a 120,0%. Detto indice comunale risulta comunque in linea con quelli dei comuni contermini. Mentre l'indice di dipendenza, al 1998, risulta pari a 51,4 sostanzialmente più alto sia di quello dell'area PIT, pari a 49,6, che con quello Provinciale pari a 48,5 e regionale pari a 50,5. Il fenomeno della contrazione della natalità è fra le cause di tale stato.

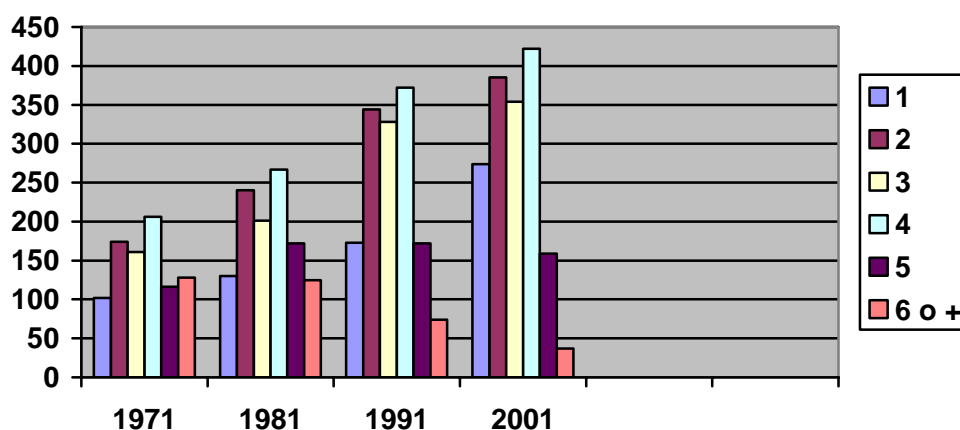
Al 2009 le femmine risultano essere pari a 2.539 unità e quindi leggermente superiori ai maschi che sono 2.458 unità (il 49,2%), differenza che si mantiene pressoché costante a tutte le cadenze censuarie.

Il numero delle famiglie risulta, al 2009, pari a 1.897 unità; con un incremento sempre costante dal 2003 in poi quando erano 1.721 nuclei. I componenti medi per famiglia tendono a decrescere (in linea con la tendenza a scala nazionale) passando da 3,63 unità del 1971, a 2,63 unità al 2009. La composizione familiare che risulta più numerosa, al 2001<sup>11</sup>, è quella relativa a 4 componenti per nucleo con ben il 25,88% del totale, pari a 422 unità, e ciò in crescita costante rispetto al 1951 (206 unità, il 23,22). Risulta in forte decrescita, in linea con la tendenza nazionale, il numero delle famiglie composte da 6 o più unità che passa da 128 del 1951, a 37 unità al 2001, in crescita risulta anche il nucleo familiare composto da 3 unità, mentre decresce quello composto da 5 unità (il 9,75%).

---

<sup>11</sup> Ultimo dato disponibile

### Famiglie per numero dei componenti



In termini di distribuzione territoriale della popolazione, bisogna considerare che a livello censuario l'ISTAT effettua una ripartizione poco significativa rispetto alla situazione reale. Infatti la scansione accademica in centri nuclei e case sparse, tende a modificarsi nel tempo, in quanto, fermo restando i Centri, le case sparse tendono ad aggregarsi sino a formare prima un nucleo e poi un centro. Valga l'esempio della Frazione Marcellina che nel 1951 veniva censito nei nuclei e già nel 1961 nei Centri. Per capire le dinamiche del territorio comunale di Santa Maria del Cedro, riteniamo opportuno assumere come riferimento le scansioni del censimento del 1991 e quelle del 2001, dove abbiamo la distribuzione della popolazione per dati omogenei.

In base alla scansione canonica (Tab.10) si deve rilevare come la popolazione tende sempre più concentrarsi sul territorio, aggregandosi in nuclei consistenti.

Nei centri infatti si passa da 4.023 abitanti ( l' 86,07% del totale ) nel 1991, a 4.696 del 2001 (il 97,23) abitanti, mentre la popolazione delle case sparse nello stesso periodo si contrae di 94 unità, passando da 228 a 134 abitanti..

Non è possibile effettuare altri confronti a causa della disomogeneità e/o inesistenza del dato, resta comunque consolidata la formazione di tre aggregati. Due dei quali con spiccata propensione alla residenzialità (Santa Maria e Marcellina) ed uno, la Marina, che nasce ai bordi della viabilità principale, come polarità turistica, che però mano a mano assorbe anche parte della domanda residenziale proprio in forza della maggiore facilità del suo collegamento ai centri extracomunali vicini. La frazione Pastina si configura come recettore della domanda residenziale proveniente dal vicino Comune di Verbicaro.

Il quadro esatto della effettiva distribuzione territoriale della popolazione è stato effettuato analizzando le schede censuarie del 2001 secondo la stessa aggregazione operata per analizzare la distribuzione del patrimonio edilizio. La situazione è descritta nelle seguenti tabelle:

<b>Santa Maria</b>				
Popolazione residente				
sezione	maschi	femmine	totale	famiglie
1	196	228	424	164
2	198	221	419	162
3	272	296	568	183
4	68	74	142	44

<b>Marcellina</b>				
Popolazione residente				
sezione	maschi	femmine	totale	famiglie
5	254	264	518	168
6	306	286	592	210
7	329	373	702	227
8	117	91	208	68

<b>Marina</b>				
Popolazione residente				
sezione	maschi	femmine	totale	famiglie
9	24	27	51	16
10	2	3	5	2
11	7	15	22	7
12	8	9	17	8
13	43	39	82	29
14	0	0	0	0
15	15	11	26	9
16	5	10	15	7
17	26	21	47	13
18	25	24	49	15
19	62	66	128	39

<b>Marina segue</b>				
Popolazione residente				
sezione	maschi	femmine	totale	famiglie
20	2	1	3	2
21	16	10	26	10
22	18	11	29	12
23	19	13	32	10
24	5	10	15	6
25	49	50	99	32
29	38	46	84	33
30	18	22	40	12
31	0	0	0	0
33	7	7	14	4

<b>Pastina</b>				
Popolazione residente				
sezione	maschi	femmine	totale	famiglie
26	168	170	338	118

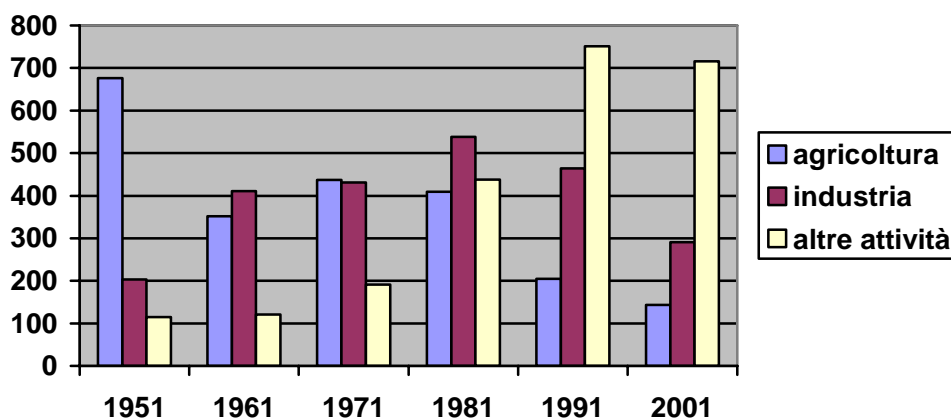
Pertanto il totale della popolazione residente risulta distribuito come appresso:

**Santa Maria** : 1.553 ab      **Marcellina** 2.002 ab      **Marina** 784 ab      **Pastina** 338 ab

Questa organizzazione tende a consolidarsi mantenendo la capacità aggregativa e-spansiva della Marina, per cui possiamo affermare che ci troviamo di fronte ad una struttura residenziale policentrica con tutte le conseguenze che ciò determina in termini di definizione della struttura relazionale (in primis la viabilità di collegamento fra i tre centri) e della struttura dei servizi per i quali bisognerà determinare delle soglie di utenza in grado di innescare le opportune economie di scala ( diffusione dei servizi primari, e concentrazione di quelli secondari).

A livello occupazionale si assiste ad una forte e costante contrazione degli addetti al settore primario (agricoltura, pesca, foreste), si passa, infatti, da 676 unità (il 68,10% sul totale degli occupati) al 1951, a 352 (il 39,828%) al 1961, per poi risalire a 437 (il 40,88%) al 1971 e a 409 unità (il 23,53%) al 1981. Il crollo degli addetti al settore si determina nel decennio 1981/1991, dove gli addetti passano a 205, il 14,404%. E' significativo rilevare come la tendenza si consolidi nel decennio successivo con soli 143 addetti pari all' 12,43% della popolazione occupata, che nel frattempo ha subito una contrazione anche in valore assoluto passando da 1.420 unità a 1.150.

**Addetti per settore di attività alle cadenze censuarie**



Cresce, invece, in maniera anomala rispetto alle altre aree calabresi, sino al 1981, la quota degli addetti alle attività industriali passando dalle 203 unità del 1951 (il 20,42% del totale degli occupati) alle 411 del 1961 (il 46,49%) ed alle 538 (il 38,84%) del 1981. Nel 1991 tale dato inizia a decrescere portandosi a 464 unità (il 32,68%) Il crollo si ha nel 2001 con soli 291 occupati pari al 25,30% sul totale degli occupati.

Anche il settore occupazionale definito come "altre attività" cresce costantemente alla singole cadenze censuarie; passa infatti dalle 121 unità (l' 13,69%) del 1961 alle 716 del 2001 (il 62,26%) con un incremento massimo dal 1981 al 1991 pari a 313 unità. All'interno della suddetta macro voce, è interessante notare come la quota più elevata sia assorbita dai servizi e dalla pubblica amministrazione che, nel 2001 assorbe 374 addetti, mentre nel 1991 la somma era pari a 321. Nei servizi (che principalmente si collocano nella imprenditoria e nel lavoro autonomo) si assiste ad un crescita continua sino ad un picco di 203 addetti nel 1991. L' ISTAT non disarticola questa voce nel 2001 per cui non è possibile capire in quale dei due subsettori sia avvenuta la lieve crescita, ma la stasi occupazionale delle P.A. ci fa pensare che essa sia dovuta ad un incremento delle attività autonome. Altro subsettor che subisce un' andamento in consistente costante crescita è quello del commercio che passa dalle 27 unità del 1951 alle 294 del 2001, con un forte salto dal 1971 al 1981 con +89 unità. Complessivamente il settore terziario nel 2001 assorbe 716 unità ben il 62,26% degli occupati che a quella data fa del Comune di Santa Maria del Cedro uno dei più terziarizzati dell'area PIT.

Nel settore dell'occupazione industriale il dato è ripartito fra gli occupati nelle industrie estrattive e manifatturiere ed in quelle per le costruzioni. Le prime crescono sino al 1981 con 230 addetti, che poi, a causa della crisi del settore tessile delle industrie di Praia a Mare e Cetraro, passano a 167 nel 1991; questo dato al 2001 risulta anche qui aggregato ed espone complessivamente 291 addetti per cui non si può raffrontare omogeneamente con il precedente periodo. Nel settore delle costruzioni il dato cresce sino al 1981 ( 306 unità) per poi subire un calo nel 1991 con sole 297 unità. In conclusione si può dire che rispetto al contesto calabrese, il Comune di Santa Maria del Cedro manifesta una scansione occupazionale in linea con il dato nazionale.

Riteniamo opportuno evidenziare come un forte impulso all'occupazione sia venuto dal sottosectore turistico. Dai dati rilevati in sede PIT (purtroppo non aggiornati, ma al momento non ne esistono altri) si rileva come le unità alberghiere e della ristorazione siano cresciute nel periodo 1951-1991 di ben il 250%, passando da 10 del 1951 a 35 del 1991. Per cogliere appieno il significato di questo dato, però, lo dobbiamo raffrontare con quello dei Comuni vicini a vocazione turistica, in cui lo sviluppo è certamente superiore, come Scalea +1142,9% , San Nicola Arcella + 2400,0% e Praia a Mare +588,9%. Ciò sta a significare una certa stagnazione degli investimenti nel settore per il Comune di Santa Maria del Cedro, che comunque al 1991 aveva 35 unità alberghiere e per la ristorazione con 72 addetti. Il dato però che conferma la potenzialità delle strutture alberghiere locali (al 1999) è attestato dal numero di posti letto nel complesso che assomma soli 854 contro i 1.714 di Scalea ed i 1.242 di Diamante. Allo stesso modo il numero delle camere per esercizio a Santa Maria del Cedro determina un rapporto medio abbastanza elevato di 64,9 il più alto dell'area PIT nella quale si riscontra una media di 46,7 camere ad esercizio, altrettanto dicasi per il rapporto medio di posti letto ad unità che assomma a 122 uguale a quello della vicina Scalea. Il settore alberghiero, a quella data, risulta quindi adeguato in termini produttivi soprattutto se relazionato alle esigenze della domanda che si orienta verso la necessità di allocare gruppi consistenti di turisti in una sola struttura. Si determinano, però, diseconomie di scala (costi fissi elevati) che rendono il settore ricettivo, nel Comune di Santa Maria del Cedro, economicamente marginale, e da sostenere con opportune forme di incentivazione.

Sempre nel settore della ricettività turistica si deve rilevare, al 1999, una struttura extralberghiera o complementare (campeggi e/o villaggi turistici), che determina una potenzialità di 420 posti letto la più bassa dell'intera area PIT dopo il Comune di Tortora.

Dal punto di vista occupazionale, la struttura ricettiva e della ristorazione, determina, al 1991, l'impiego di 72 lavoratori, un dato in costante crescita dal 1951 (10 addetti - incremento 1951/1991 + 620%) .

I dati rilevati per questo settore al 2001 sono estremamente schematici (le sole camere e i soli posti letto) per cui non è possibile effettuare verifica con riferimento agli addetti.

Dal "Profilo socio economico"<sup>12</sup> stilato in sede PIT, sono desumibili alcuni dati relativi ai redditi ed ai consumi a scala comunale, che, pur risentendo di una certa "vecchiaia" (i rilevamenti sono riferiti al 1991 ed al 1994), sono comunque sintomatici dello stato dell'economia locale. Il PIL pro capite prodotto dal Comune di Santa Maria del Cedro, al 1991, era pari a 7,91 MI di lire contro i 12,6 MI della Provincia ed i 12,8 MI della Regione. Al 1994 il reddito pro capite è a pari 16,52 MI di lire mentre a livello di aree PIT è 16,11 ML di lire ed a livello Provinciale a 15,6 contro 15,3 del livello regionale. Il reddito pro capite comunale è quindi prossimo a quello di area vasta ed è anche in linea con quello di tutta la zona PIT.

In termini di consumi privati pro capite al 1994, nel Comune di Santa Maria del Cedro si ha una cifra pari a 13,52 MI di lire, una delle quote più elevate nell'area PIT dove è pari a 13,76 MI ed anche del dato provinciale (13,88 MI) e di quello regionale (14,10 MI). Con ciò si determina un consumo pro capite pari all' 81,8% del reddito prodotto, si ha quindi una discreta propensione al risparmio. Di detta cifra complessiva il 29,0% del reddito è destinato ai consumi alimentari, il 7,6% al vestiario, l' 11,4% alla casa, l' 8,3% alla spesa sanitaria, tutti valori questi in linea con quelli provinciali e regionali.

Un dato significativo delle dinamiche economiche è desumibile dalla rilevazione dell'utenze telefoniche del tipo affari che nel comune è pari a 237 utenze, un dato che colloca il Comune al quarto posto nell'area PIT.

Sintomo di un benessere economico medio, è il dato relativo ai consumi di valore unitario elevato, come ad esempio le automobili. A Santa Maria del Cedro sono presenti (al 1994) 1.790 autovetture di cui 108 (il 11,2 per mille/abitanti) di cilindrata oltre i 2000 cc contro una media dell'area PIT pari al 14,2 per mille ed ad una media provinciale del 12,8 per mille, a livello regionale si ha invece una media pari al 13,4 per mille.

Certamente i dati suesposti risentono dell'epoca di rilevazione, all'attualità riteniamo di poter affermare che alcuni indicatori sono leggermente orientati verso il basso; ciò che invece assume valore significativo, in quanto il dato oltrepassa il mero riferimento temporale, è quello connesso con "l'indicatore sintetico di dinamismo" calcolato secondo i valori sintetici di quattro gruppi relativi a :

1. la struttura fisica,
2. la struttura demografica,
3. la struttura produttiva
4. le condizioni di reddito e dei consumi

---

<sup>12</sup> Pit 1 – Alto Tirreno Cosentino – un profilo socio economico, Università della Calabria-Formez, Coord. Prof. D. Cersosimo, anno 2002

Dalla valutazione di detti indicatori si rileva che il Comune di Santa Maria del Cedro, su un totale di 14 Comuni dell'area PIT, si pone al 5° posto (indice pari a 3,9) dopo Praia a Mare, Diamante, San Nicola Arcella e Scalea. Tutti gli altri Comuni mostrano una certa marginalità. Il Comune mostra un positivo dinamismo in tutti e quattro i gruppi di indicatori, anche se spicca in particolare il suo dinamismo della struttura produttiva (indice 5,5), legato soprattutto all'ampiezza del settore delle costruzioni. Ad ulteriore testimonianza del sostenuto dinamismo del Comune Tirrenico, basti ricordare che nella graduatoria regionale dei Comuni più dinamici, Santa Maria del Cedro occupa la 40 posizione..<sup>13</sup>

Il dinamismo di Santa Maria del Cedro è ulteriormente confermato dalla crescita del reddito medio/dichiarante che, nel 2005, si attesta ad € 13.372, mentre nel 2008 è pari a € 16.058 (reddito/pro capite € 3.574 al 2005, € 4.593 al 2008) in linea con i Comuni contermini come Grisolia (medio/dichiarante € 17.615, procapite 4.554), Scalea (medio/dichiarante € 18.077, pro capite € 6.035) e Diamante (medio/dichiarante € 20.148, pro capite € 7.798); nonché in linea con i valori provinciali che determinano un reddito medio/dichiarante pari ad € 19.150 ed € 6.958 sempre al 2009.

A livello di reddito, sempre al 2008, si deve rilevare come soltanto 516 contribuenti (il 34,4%) si collochino in un segmento compreso fra i 1.000,00 € ed i 10.000,00 €, mentre ben 591 (il 59,1%) dichiarano redditi compresi € 10.000,00 e € 33.500,00 e solo 96 (il 6,4% sopra € 33.500,00. Per una lettura più articolata si rimanda alla Tab. ...

Confronto dati Santa Maria del Cedro con Provincia/Regione/Italia al 2009						
Nome	Dichiaranti	Popolazione	%pop	Importo totale	Red. Medio	Media/Pop.
Santa Maria	1.417	4.997	28,4%	22.754.524	16.058	4.554
Prov. CS	266.941	734.652	36,3%	5.112.047.945	19.150	6.958
Calabria	741.020	2.009.330	36,9%	14.411.448.486	19.448	7.172
Italia	30.858.095	60.340.328	51,1%	706.372.389.849	22.891	11.706

### 3.1.2. - Ipotesi di incremento della popolazione al 2024

Si assume il quindicennio come periodo di stima credibile per la valutazione dell'andamento della popolazione comunale, in quanto periodi più lunghi possono determinare l'instaurarsi di fenomeni non prevedibili e quindi non sufficientemente supportati da analisi attendibili; altresì un arco temporale inferiore potrebbe non tenere conto dello stabilizzarsi degli scenari di riferimento per come descritti precedentemente.

Sono stati assunti come indici (tassi di natalità, mortalità, migratorio) di riferimento quelli medi riscontrati negli ultimi cinque anni, che, però a nostro avviso, soprattutto per quan-

<sup>13</sup> Pit 1, op.cit. pag 27

to riguarda i fenomeni migratori, risentono di picchi non ripetibili con certezza (cancellazione di residenti a scopo turistico) . Pertanto il dato è stato depurato dei picchi (sia positivi che negativi) e riportato alla media del periodo.

**CALCOLO DIMENSIONAMENTO SVILUPPO DEMOGRAFICO A 15 ANNI**  
**Previsione dell' andamento della popolazione Comune di Santa Maria del Cedro**

Popolazione al 1° quinquennio (2009-2014)							
Saldo naturale (+/-)							
	pop.iniziale	tasso natal.		natal./mortal. annua	periodo anni	incremento	
nati al 2014 =	4.997	8,42	42074,74	42,07474	5	210,37	
morti al 2014 =	4.997	7,5	37477,5	37,4775	5	187,39	
					saldo nat.	22,99	
Incremento migratorio (+/-)							
	pop.iniziale	saldo migr.		saldo annuo	periodo	incr./decr.	
incr./decr. al 2014	4.997	6,72	33579,84	33,57984	5	167,90	
					saldo mig.	167,90	
					incr./decr. al periodo	190,89	
					<b>popolazione totale al 2014</b>	<b>5187,89</b>	

## CALCOLO DIMENSIONAMENTO SVILUPPO DEMOGRAFICO A 15 ANNI

Popolazione al II° quinquennio (2014-2019) migratorio = 0							
Saldo naturale (+/-)							
	pop.iniziale	tasso natal.		natal./mortal. annua	periodo anni	incremento	
nati al 2019 =	5.187	8,42	43674,54	43,67454	5	218,37	
morti al 2019 =	5.187	7,5	38902,5	38,9025	5	194,51	
					saldo nat.	23,86	
Incremento migratorio (+/-)							
	pop.iniziale	saldo migr.		saldo annuo	periodo	incr./decr.	
incr./decr. al 2019	5.187	6,72	34856,64	34,85664	5	174,28	
					saldo mig.	174,28	
					incr./decr. al periodo	198,14	
					<b>popolazione totale al 2019</b>	<b>5385,14</b>	

Popolazione al III° quinquennio (2019-2024)							
Saldo naturale (+/-)							
	pop.iniziale	tasso natal.		natal./mortal. annua	periodo anni	incremento	
nati al 2024 =	5.385	8,42	45341,7	45,3417	5	226,71	
morti al 2024 =	5.385	7,5	40387,5	40,3875	5	201,94	
					saldo nat.	24,77	
Incremento migratorio (+/-)							
	pop.iniziale	saldo migr.		saldo annuo	periodo	incr./decr.	
incr./decr. al 2024	5.385	6,72	36187,2	36,1872	5	180,94	
					saldo mig.	180,94	
					incr./decr. al periodo	205,71	
					<b>popolazione totale al 2024</b>	<b>5590,71</b>	

**CAPITOLO IV°  
QUADRO NORMATIVO GENERALE**

#### 4.1.0 - Quadro normativo sovracomunale e comunale di riferimento

Non si ha conoscenza di programmazione e/o pianificazione a livello sovra comunale da parte di enti o organismi che interagiscono con il territorio comunale, in sede di Conferenza di Pianificazione potranno essere assunte le necessarie informazioni in modo da confrontarle con le ipotesi del PSC .

Risulta approvato il PTCP da parte dell'Amministrazione Provinciale (con Delibera n°14 del 5 maggio 2009 BUR n°21 del 22/05/2009). Sono state, quindi, assunte le indicazioni di indirizzo in esso contenute <sup>14</sup>e sono state formulate, con la definizione normativa del PSC, al-

---

<sup>14</sup> **Indirizzi per ambiti di Copianificazione - 5 - Copianificazione dell'Alto Tirreno - Comuni di appartenenza:**

Buonvicino, Diamante, Grisolia, Maierà, Orsomarso, Praia a Mare, San Nicola Arcella, Santa Domenica Talao, **S. Maria del Cedro**, Scalea, Tortora, Verbicaro

**Definizione:**

Il sistema di Copianificazione dell'Alto Tirreno è costituito da un insieme di comuni localizzati lungo la costa tirrenica e da comuni di seconda fascia ricadenti alle pendici dell'Appennino meridionale.

Da un punto di vista altimetrico, domina la collina litoranea coinvolgendo anche le realtà costiere alcune delle quali hanno parte del loro territorio con una altimetria superiore ai 1000.mt, come Grisolia, Praia a Mare, Tortora, Aieta.

L'ambito è caratterizzato:

- dalla presenza del Parco nazionale del Pollino il cui territorio interessa i comuni di Buonvicino, Orsomarso, Praia a mare, S. Domenica Talao, Tortora e Verbicaro.
- Dalla presenza singolare dell'Isola di Dino e a sud dell'isola di Cirella, nonché dalla scogliera dell'Arco Magno tutte individuate quali S.I.C.

L'area è caratterizzata da una scarsa presenza di popolazione residente.

Questo si può rilevare anche dalla densità di popolazione per Km<sup>2</sup>, pari a circa 98 abitanti.

Appare accentuato il fenomeno di case non occupate da residenti fatto riconducibile essenzialmente al fenomeno delle seconde case nei comuni litoranei. Altresì è evidente lo spopolamento di alcune comunità dell'entroterra, come Maierà ed Aieta.

#### Sistema Ambientale

##### Caratterizzazione ambientale

Il paesaggio ecologico prevalente è costituito da montagne carbonatiche e da ristrette zone di pianure golenali e colline metamorfiche. Il paesaggio ambientale è eterogeneo: sono presenti coltivi, prati e macchie, con prevalenza di foreste nelle zone interne.

La valenza costiera è molto variabile: oscilla tra moderata a molto elevata con presenza di aree SIC.

L'estensione delle aree boscate varia da elevata a molto elevata nelle zone interne e da moderata a media nelle zone costiere. La valenza forestale prevalentemente è elevata, eccetto limitate zone costiere in cui è media. Il rischio di incendi varia tra elevato e molto elevato nelle zone interne ed in quelle settentrionali, è medio a sud.

Lo squilibrio forestale è in prevalenza moderato o medio, con limitate zone di elevato.

Il rischio di inondazione varia, in prevalenza, tra medio ed elevato: solo in alcuni comuni è molto elevato. Il rischio di frana nella maggior parte dei comuni varia tra elevato e molto elevato, solo in alcune zone risulta essere medio. Quasi tutta la zona costiera è interessata da fenomeni di erosione, che variano da lieve a media. Solo in tratti limitati sono presenti fenomeni di deposito.

Sono presenti diverse aree SIC e ZPS. Le aree costiere sono comprensori paesaggistici ai sensi dell'art. 136 D.Lgs n. 42/2004 e della legge 1497/39.

Rilevante è la presenza di zone di interesse archeologico e di castelli e fortificazioni.

Nella zona di Santa Maria del Cedro e dintorni è presente la produzione tipica del cedro di pregio e rilevanza internazionale. Nei comuni dell'area interna, oltre a produzioni ortofrutticole, sono presenti anche produzioni vinicole tipiche.

##### Caratteristiche prevalenti

Tale zona comprende i comuni posti all'estremità Nord - occidentale della Provincia. La situazione ambientale è piuttosto complessa: vi si trovano infatti zone ad elevata valenza costiera, forestale e delle aree protette. Di particolare valenza le zone limitrofe al Fiume Lao e ai suoi affluenti che ricadono nel Parco Nazionale del Pollino, le isole, le scogliere di S. Nicola A. e il promontorio del Carpino.

Dal punto di vista delle produzioni agricole è da segnalare la produzione pregiata del cedro coltivato nelle zone della riviera dei cedri.

Mediamente elevati sono il rischio di inondazione, quello di frana e quello di erosione costiera.

##### Obiettivi

- Tutelare e salvaguardare l'integrità fisica del territorio
- Rendere lo sviluppo del territorio compatibile con le risorse naturali e paesaggistiche
- Valorizzare il patrimonio di risorse naturali
- Valorizzare il patrimonio storico, artistico e culturale
- Tutelare il paesaggio rurale e le attività agricole – forestali

##### Linee di indirizzo

- realizzare interventi integrati di difesa e di mitigazione del rischio idraulico;
- realizzare interventi integrati di bonifica, ripristino, regimazione e consolidamento dei versanti;
- favorire la naturale evoluzione dei fenomeni di dinamica fluviale e degli ecosistemi, migliorando la capacità di laminazione delle piene e di autodepurazione delle acque;
- realizzare interventi integrati di recupero e difesa delle coste;

- limitare l'edificazione delle zone costiere, puntando al ripristino ed al riutilizzo dell'esistente;
- riqualificare le zone costiere, puntando al rafforzamento di legami tra i valori ambientali e quelli storici;
- realizzare interventi integrati per la salvaguardia e la fruizione del patrimonio culturale;
- valorizzare le aree di rilevanza archeologica, con particolare attenzione anche ai siti storici di non particolare emergenza architettonica, ma che rappresentano un valore diffuso e capillare;
- salvaguardare qualità e quantità del patrimonio idrico per usi sostenibili;
- favorire il riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
- valorizzare le risorse naturalistiche, sviluppando il ruolo del presidio ambientale e paesistico e promuovendo interventi integrati di restauro del territorio;
- valorizzare gli ambiti fluviali dei fiumi Lao ed Argentino e dei loro paesaggi naturali;
- valorizzare le caratteristiche degli ambiti fluviali legate allo sviluppo delle attività di tipo turistico, ricreativo e didattico – ambientale;
- tutelare i paesaggi rurali di particolare pregio e le risorse naturalistiche;
- salvaguardare e valorizzare il patrimonio agricolo, con particolare riferimento alle aree ad elevata valenza;
- promuovere la produzione di prodotti tipici certificati e di qualità e valorizzare la fruibilità turistico ricreativa, incentivando la diffusione dell'Agriturismo;
- diversificare le produzioni agricole nonché il mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico – paesistico, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale;
- promuovere l'agricoltura biologica e sviluppare una agricoltura di presidio per la difesa del suolo;
- tutelare e valorizzare gli ambiti forestali.

### Sistema relazionale – Infrastrutture di trasporto

#### Caratteristiche prevalenti

##### Criticità:

- Prestazioni della rete ferroviaria limitate (bassa velocità di fiancata, stazioni a volte distanti dai centri urbani)
- Congestione estesa, effetto barriera con la costa ed incidentalità della SS 18; collegamenti mare – monti fortemente carenti.
- Limitata operatività della aviosuperficie di Scalea ed assenza di servizi di linea; distanza alquanto elevata dall'aeroporto internazionale di Lamezia.
- Caratteristiche limitate del porto turistico di Diamante.
- Assenza di strutture logistiche.
- Carenze e mancanza di integrazione dei servizi di trasporto collettivo su gomma e su ferro.
- Limitata accessibilità dei comuni interni rispetto alla costa; ridotta accessibilità dell'area rispetto al contesto regionale e nazionale.

##### Punti di Forza:

- Presenza della linea ferroviaria Battipaglia – Reggio Calabria; possibilità di miglioramento dei collegamenti ferroviari con il Nord in seguito all'attivazione dell'alta velocità Milano – Salerno (2008); possibilità di potenziamento dei servizi regionali.
- Possibilità di sviluppo della domanda di trasporto aereo con la trasformazione dell'aviosuperficie di Scalea in aeroporto.
- Possibilità di sviluppo della navigazione da diporto
- Possibilità di integrazione tra servizi di trasporto su ferro e su gomma.

#### Obiettivi

- Creazione di una rete viaria gerarchizzata per funzioni, separando il traffico locale dal traffico di media e lunga percorrenza.
- Contenimento della congestione del traffico stradale, migliorare la sicurezza, ridurre gli impatti sull'ambiente (rumore, inquinamento, effetto barriera).
- Promozione dell'uso del trasporto aereo sulle lunghe percorrenze, anche a sostegno delle attività turistiche.
- Razionalizzazione del trasporto delle merci.
- Promozione della mobilità ecologica.
- Realizzazione di un sistema di trasporto atto a garantire la necessaria coesione e l'accessibilità verso e dall'esterno per il sistema territoriale, caratterizzato da una elevata dispersione degli insediamenti in un territorio montano ad elevata valenza paesistica.
- Eventuale realizzazione di collegamenti ferroviari di tipo turistico.
- Miglioramento dei collegamenti ferroviari alla scala provinciale, regionale, nazionale; integrazione gomma – ferro; integrazione trasporto individuale e collettivo.
- Creazione di una rete viaria gerarchizzata per funzioni, separando il traffico locale dal traffico di media e lunga percorrenza; contenimento della congestione del traffico stradale; miglioramento della sicurezza; riduzione degli impatti sull'ambiente (rumore, inquinamento, effetto barriera).
- Promozione dell'uso del trasporto aereo sulle lunghe percorrenze, anche a sostegno delle attività turistiche, in connessione agli aeroporti regionali.
- Sviluppo della portualità a sostegno delle attività turistiche.
- Integrazione tra i servizi di trasporto passeggeri su gomma e su ferro (offerta all'esterno dell'area); integrazione tra il trasporto individuale e quello collettivo su gomma.
- Sviluppo del sistema logistico e promozione del trasporto intermodale delle merci, in connessione

#### Linee di indirizzo

- Riqualificazione delle stazioni ferroviarie, sviluppo dei servizi ferroviari, sviluppo della inter-modalità ferro-gomma mediante la realizzazione di nodi del trasporto collettivo su gomma e parcheggi contigui alle stazioni.
- Riqualificazione della SS 18, da destinare al traffico di media percorrenza, mediante spostamento a monte della parte del tracciato interna alle aree più densamente urbanizzate, e tutela dei tratti rimanenti; realizzazione di una viabilità locale lungo la costa, anche attraverso la riqualificazione dei tratti della SS 18 nelle aree urbanizzate; potenziamento del collegamento mare – monti Scalea – Mormanno.
- Trasformazione dell'aviosuperficie di Scalea in aeroporto e potenziamento delle infrastrutture e dei servizi.
- Realizzazione di un nuovo porto turistico (Scalea) e potenziamento del porto esistente (Diamante).

- Realizzazione di una struttura logistica di II livello (autoporto).
- Realizzazione di infrastrutture e servizi per la "mobilità dolce": piste ciclabili, itinerari ciclo-pedonali, sentieri pedonali, percorsi ipoturistici.

#### **Sistema relazionale – Infrastrutture idrauliche, energetiche, ecc.**

*Infrastrutture idrauliche: segmenti Acquedotti, Fognature, Depurazione*

#### **Caratteristiche prevalenti**

##### Punti di forza

- Dotazioni idriche disponibili mediamente sufficienti nel segmento idropotabile.

##### Criticita'

- Inadeguatezza istituzionale e confusione organizzativa dei soggetti preposti al governo del settore, che è caratterizzato, a ragione, da una forte regolamentazione per la sua rilevanza sociale;
- rapporto mediamente basso fra i livelli di servizio esistenti e quelli "obiettivo" (DPCM 04/01/96);
- lontananza dagli standard ipotizzati dalla direttiva Quadro Europea sulle Acque (2000/60); confusione e inadeguatezza del regime tariffario.
- reti di distribuzione idriche mediamente obsolete con notevoli perdite; assenza di mappe aggiornate dei servizi; infrastrutture a bassa tecnologia. Insediamenti non ancora allacciati alla pubblica fognatura;
- numero elevato di impianti di sollevamento nel settore fognario; reti fognarie sprovviste di separatori di acque di pioggia;
- elevato numero di scarichi che recapitano direttamente a mare o nei corpi idrici superficiali.
- impianti di depurazione soggetti a sovraccarico nei periodi estivi per mancanza di flessibilità.
- condotte sottomarine spesso mal dimensionate e soggette a frequenti rotture.
- corpi idrici superficiali alterati.

##### Opportunita'

- Processo di aggiornamento del Piano d'Ambito.
- Redazione del Piano di Tutela delle Acque (da parte della Regione) che contemperi tutte le esigenze del settore idrico e idrologico.
- Avvio della gestione dell'intero servizio idrico integrato (acquedottistico, fognario e depurativo) tramite il nuovo soggetto gestore dell'ATO.
- Programmazione mirata degli investimenti nel quadro dei finanziamenti europei.

#### **Obiettivi**

- Costruire una forma di gestione del Servizio idrico integrato moderna e a servizio del cittadino.
- Fornire sempre l'acqua nella quantità e qualità giusta, diminuendo gli sprechi.
- Raggiungere gli obiettivi di qualità dei corpi idrici recettori fissati nella direttiva quadro UE 2000/60.
- Creare strumenti di controllo del servizio che premino l'efficienza e penalizzino le disfunzioni, attraverso una carta condivisa da utenti, ente gestore e ente pubblico.

#### **Linee di indirizzo**

- Trasferimento dei piccoli sistemi acquedottistici dai comuni e dalla SORICAL all'ATO.
- Adeguamento delle tariffe al servizio reso.
- Maggiore corrispondenza fra l'erogazione dei servizi da parte della SORICAL e dell'ATO.
- Avviare attraverso il nuovo soggetto gestore una forma gestionale moderna, che sia efficiente, efficace ed economica.
- Formare validamente nuovi tecnici di gestione.
- Aumentare cospicuamente i livelli di gestione e controllo da remoto dei servizi.
- Sostituire le condotte acquedottistiche di adduzione e di distribuzione più vecchie.
- Ricondurre le perdite idriche a livelli "fisiologici" (10-12%).
- Aumentare l'efficienza delle opere elettromeccaniche (sollevamenti, macchinari dei depuratori, etc.).
- Completare gli allacciamenti fognari e depurativi per le popolazioni, anche urbane, attualmente non servite.
- Separare le acque reflue domestiche da quelle meteoriche.
- Dimensionare correttamente e in termini modulari gli impianti di depurazione.
- Attrezzare con scarichi sottomarini gli impianti di depurazione a mare.

#### **Sistema relazionale – Infrastrutture idrauliche, energetiche, ecc.**

*Infrastrutture idrauliche: Schemi irrigui*

#### **Caratteristiche prevalenti**

##### Punti di forza

- In questa zona ricadono i comprensori irrigui Lao-Abatemarco, Buonvicino e Soleo, serviti da opere di presa sul Lao, nell'Abatemarco, sul Corvino e sul Soleo.

##### Criticita'

- Molti comprensori pur presentando una vocazione agricola, senza alcun dubbio preminente e prioritaria per le favorevoli condizioni climatico-ambientali, sono stati progressivamente erosi e penalizzati dalla penetrazione e dalle interferenze di strutture ed infrastrutture esterne che ne hanno alterato la destinazione iniziale. Esiste un consistente scarto tra superficie dominata, irrigabile ed irrigata che non è dovuto solo all'incidenza delle tare geografiche e morfologiche, ma anche all'intensa espansione dell'urbanizzazione.
- Gli impianti esistenti sono ancora in gran parte a canaletta e pertanto caratterizzati da perdite e da consumi in alcuni casi considerevoli.

##### Opportunita'

- Sarebbe opportuno migliorare le reti di distribuzione mediante la riconversione di quelle esistenti a canalette in reti tubate in pressione ed inoltre si dovrebbe ridurre il divario esistente fra superfici irrigabili ed effettivamente irrigate.
- Sarebbe altresì utile e di grande importanza prevedere negli impianti opportune apparecchiature di misurazione e di controllo al fine di avviare una corretta tariffazione dell'acqua in agricoltura.

#### **Obiettivi**

- L'obiettivo che ci si attende è quello di valorizzare il potenziale produttivo esistente e procedere alla infrastrutturazione delle aree ancora prive di impianti.

cune specificazione soprattutto nel settore della salvaguardia e tutela ambientale e paesaggistica. Nelle Norme Attuative sono state, altresì, recepite le indicazioni e le prescrizioni di cui agli **“Indirizzi per l’Attuazione del PTCP e per la Redazione dei PSC e dei PSA”**, in modo da rendere il presente PSC perfettamente compatibile con quanto contenuto in detto elaborato del

- Ultimare la riconversione degli impianti da canaletta in impianti tubati, sostituire le tubazioni esistenti in cemento amianto.
- Tutto ciò consentirà un utilizzo più razionale e produttivo delle risorse idriche disponibili, un miglioramento generale delle produzioni agricole, un risparmio idrico notevole che consentirà di servire meglio le aree attualmente caratterizzate da crisi idrica ed infine con l'automatizzazione degli impianti si potrà garantire un miglior servizio all'utente e una più corretta tariffazione delle acque irrigue.

#### Linee di indirizzo

- Le aree irrigue esistenti necessitano di interventi di completamento, di razionalizzazione ed ammodernamento dei sistemi di irrigazione.
- Lo scarto che si riscontra tra superficie dominata, irrigabile ed irrigata, è certamente preoccupante e deve essere colmato individuando i mezzi necessari ed eliminando le ragioni che hanno portato a ciò.
- Queste possono essere prevalentemente riconducibili a cause fondamentali quali: la struttura e il tipo di esercizio degli impianti, il livello di professionalità degli utenti, la particolare consistenza delle economie esterne ed interconnesse.
- In base a quanto sopra detto non si può non evidenziare con forza come sia importante e da non sottovalutare e prioritario il problema dell'ammodernamento e della razionalizzazione degli impianti esistenti e del loro completamento.
- Ciò consentirà la riconversione degli impianti a canaletta in impianti tubati in pressione, la realizzazione delle reti di distribuzione aziendale, la predisposizione del telecontrollo negli impianti esistenti e in programma, la formazione professionale degli addetti, l'assistenza tecnica.
- Inoltre occorre definire nuovi indirizzi produttivi capaci di guidare processi rapidi di riconversione colturale, creare strutture agroindustriali commerciali moderne capaci di assicurare il collocamento del prodotto a giusto prezzo.
- È assolutamente necessario avviare contestualmente alla realizzazione degli impianti, una serie di iniziative atte a favorire la pronta utilizzazione dell'acqua, la sua conturazione e la sua tariffazione.

#### Sistema insediativo

##### Caratteristiche prevalenti

###### Criticità:

- Elevato fenomeno di degrado paesaggistico e ambientale lungo la fascia costiera .
- Insufficiente integrazione tra offerta turistica e patrimonio storico, artistico e ambientale.
- Abbandono dei Centri Storici collinari, con trasferimento a valle della popolazione ed eccessiva urbanizzazione della fascia costiera.
- Carente gestione ed erogazione dei servizi comunali.
- Urbanizzazione caratterizzata ,in gran parte, da seconde case.

###### Punti di Forza:

- Pregevole patrimonio storico-monumentale.
- Considerevole afflusso di presenze turistiche nei mesi estivi, legate al turismo balneare.
- Presenza di un sistema ricettivo sulla fascia Costiera.
- Sufficiente stato di conservazione dei centri Storici, in modo particolare quelli localizzati nella fascia collinare.
- Considerevole patrimonio culturale legato alle tradizioni locali, all'artigianato ed ai prodotti gastronomici tipici.
- Considerevole risorse Paesaggistico-Ambientale:sistema dei fiumi e dei parchi naturali e marini.

##### Obiettivi

- Recupero, ripristino e sistemazione ambientale, urbanistica e funzionale dei siti e degli insediamenti degradati di carattere antropico;
- Riqualificazione urbanistica e morfologica degli insediamenti;
- Elevare la qualità della ricettività turistica alberghiera e dei servizi annessi nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale e paesaggistica.
- Contenimento del consumo del suolo per usi urbani e dei processi di dispersione territoriale;
- Tutela,salvaguardia e valorizzazione degli elementi residui del paesaggio agrario e degli spazi aperti;

##### Linee di indirizzo

- Riuso delle aree industriali dimesse, nel rispetto dei valori paesaggistici, per la promozione di attività di formazione e di educazione finalizzata all'accrescimento della conoscenza e alla diffusione delle risorse paesaggistiche, per come espressamente previsto dal D.Lgs.vo 42/04 e s.m.i. art.132 comma 3.
- Adeguamento della pianificazione urbanistica di livello comunale rispetto alle problematiche di tutela e valorizzazione del territorio lungo la costa .
- Contenimento del consumo del suolo e incentivazione di interventi per il ridisegno e la ri-qualificazione urbanistica ed ambientale degli ambiti già urbanizzati ed edificati;
- Incentivazione di interventi di rinaturalizzazione e ripristino ambientale dei tratti relativi ai sistemi lungo la costa caratterizzati da fenomeni di degrado.
- Riqualificazione dei centri storici e dei nuclei minori con particolari finalità di recupero degli insediamenti a fini turistico-ricettivi;
- Recupero e ripristino di fabbricati ed insediamenti d'origine rurale per attività di carattere agrituristico;
- Valorizzazione ambientale dello spazio agricolo finalizzato anche al miglioramento delle colture doc;
- Realizzazione di circuiti per la mobilità di tipo turistico (utilizzo delle vie del mare) e ciclopedonale

PTCP. Tutto ciò con il chiaro intento di fornire un quadro preciso delle “esigenze” del territorio comunale, in modo che possano essere considerate, ed eventualmente riportate, nei livelli superiori di pianificazione non ancora cogenti (QTR/P) a seguito della conclusione di detta procedura la Giunta con DGR n°10 del 13/01/2010 lo ha approvato trasmettendolo al Consiglio Regionale per la definitiva approvazione. In epoca successiva la Regione ha formato atti amministrativi che sottopongono a revisione il QTR/P successivamente trasmesso al Consiglio Regionale che lo ha adottato nel mese di aprile del 2013 rientrando quindi in regime di salvaguardia, ma che comunque assumiamo come indirizzo programmatico. Pertanto tutto quanto prescritto nel PSC, in riferimento alle tematiche ambientali e paesaggistiche, deve intendersi definito come direttiva che assume valore prescrittivo dopo il recepimento formale negli strumenti pianificatori ai quali la legge (in particolare il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) attribuisce ben definiti compiti e funzioni.

Risulta altresì predisposto il Piano di Gestione delle Aree SIC approvato dalla Regione Calabria con Deliberazione della Giunta n° 948 del 9/12/2008., che ad ogni buon fine non esplica efficacia nel nostro territorio in quanto in esso non ricadono areali di tali natura.

Nel contempo sono state assunte, come fonte prescrittiva, le Linee Guida della Pianificazione Regionale, che, in assenza del Q.T.R., svolgono il suo ruolo e le sue funzioni per come stabilito al comma 5 dell'art. 17 della Legge Regionale 19/2002.

Si è tenuto, altresì, conto di tutte le prescrizioni ed indicazioni definite nel Piano di Assetto Idrogeologico PAI (vedi appositi elaborati), fornendo nel contempo alcune ulteriori precisazioni, comunque orientate ad una migliore e più puntuale definizione delle tematiche idrogeologiche, per come definite nella Relazione Geologica predisposta dal Gruppo incaricato.

A livello locale si è tenuto conto della risultanza programmatiche definite da:

1. Piano dei Parcheggi approvato con Delibera Consiliare in data 30/08/1992 n°28
2. Programma di Recupero Urbano Contratto di Quartiere 2 del Centro Storico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 30 in data 15/sett./2004
3. Piano di Spiaggia in corso di approvazione presso la Regione Calabria
4. Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) in località Marcellina approvato con Delibera Consiliare n° .... in data .....

A livello comunale le fonti normative discendono dalla vigenza di un Piano Regolatore Generale Comunale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 1 del 3 marzo 1995 previa adozione del Commissario ad acta n° 1 in data 10/02/1993 e successiva Variante Normativa approvata con Decreto Dirigenziale Regione Calabria n°18087 del 17/12/2002 .

In termini dimensionali detto strumento urbanistico vigente determina il seguente quadro di sintesi, desunto dalla Relazione del PRG vigente:

Incremento popolazione al 2008 + 2.283 Tot. 6.065

Incremento edilizia turistica pari a 12.410 vani

### Dimensionamento residenziale del PRG vigente:

#### Zone Residenziali di completamento RB1

Completamento	Superficie edificabile	Sup.occupata %	Superficie utile mq	Indice fondiario./territoriale.	Mc complessivi	Vani realizzabili
ZTO RB1.1*	Mq 195.680	80%	39.136	1,8	9000	704
ZTO RB1.2	Mq 224.000	80%	44.800	1,8	9.400	806
Totale	Mq 419.680		83.936	1,8	151.084	1.510

#### Zone Residenziali di completamento RB2

Completamento	Superficie edificabile	Sup.occupata %	Superficie utile mq	Indice fondiario./territoriale.	Mc complessivi	Vani realizzabili
ZTO RB2.1*	Mq 83.020	30%	58.114	1,3	75.548	755
ZTO RB2.2	Mq 47.800	30%	33.460	1,3	43.498	434
ZTO RB2.3	Mq 217.030	40%	130.200	1,3	169.260	1.690
ZTO RB2.4	Mq 227.000	65%	79.450	1,3	103.285	1.032
Totale	Mq 574.850		301.224	1,3	391.591	3.915

#### Zone Residenziali di espansione RC1

Espansione	Superficie edificabile	Sup.occupata %	Superficie utile mq	Indice fondiario./territoriale.	Mc complessivi	Vani realizzabili
ZTO RC1.1*	Mq 50.750	0%	50.750	1,0	50.750	507
ZTO RC1.2	Mq 13.320	0%	13.320	1,0	13.320	133
Totale	Mq 64.070	0%	64.070	1,0	64.070	640

**Totale dimensionamento residenziale : nuovi abitanti 6.065**

### Dimensionamento turistico

#### Zone Turistiche di completamento RBT1

Completamento	Superficie edificabile	Sup.occupata %	Superficie utile mq	Indice fondiario./territoriale.	Mc complessivi	Vani realizzabili
ZTO RBT1.1*	Mq 56.750	15%	48.237	1,2	57.884	602
ZTO RBT1.2	Mq 91.340	15%	77.639	1,2	93.166	970
ZTO RBT1.3	Mq 20.200	50%	10.100	1,2	12.120	126
Totale	Mq 168.290		135.976	1,2	163.170	1.698

#### Zone Turistiche di completamento RBT2

Completamento	Superficie edificabile	Sup.occupata %	Superficie utile mq	Indice fondiario./territoriale.	Mc complessivi	Vani realizzabili
ZTO RBT2.1*	Mq 154.160	20%	123.328	1,0	123.328	1.541
ZTO RBT2.2	Mq 242.500	40%	145.500	1,0	145.500	1.455
ZTO RBT2.3	Mq 65.560	40%	39.336	1,0	39.336	491
ZTO RBT2.4	Mq 179.340	65%	62.769	1,0	62.769	784
ZTO RBT2.5	Mq 87.640	95%	4.322	1,0	4.322	54
ZTO RBT2.6	Mq 25.480	50%	12.740	1,0	12.740	159
ZTO RBT2.7	Mq 54.480	50%	27.240	1,0	27.240	340
ZTO RBT2.8	Mq 80.800	25%	60.600	1,0	60.600	757
ZTO RBT2.9	Mq 173.800	55%	78.210	1,0	78.210	977
Totale	Mq 1.063.760		554.045	1,0	554.045	6.925

**Zone Turistiche di espansione RCT1**

<b>Espansione</b>	Superficie edificabile	Sup.occupata %	Superficie utile mq	Indice fondiario./territoriale.	Mc complessivi	Vani realizzabili
ZTO RCT1.1*	Mq 25.000	0%	25.000	0.70	17.500	218
ZTO RCT1.2	Mq 77.480	0%	77.480	0.70	54.236	677
ZTO RCT1.3	Mq 18.720	0%	18.720	0.70	13.104	163
ZTO RCT1.4	Mq 75.000	0%	75.000	0.70	52.500	656
ZTO RCT1.5	Mq 21.500	0%	21.500	0.70	15.050	188
ZTO RCT1.6	Mq 35.250	0%	35.250	0.70	24.675	308
ZTO RCT1.7	Mq 28.000	0%	28.000	0.70	19.600	245
<b>Totale</b>	<b>Mq 280.950</b>	<b>0%</b>	<b>280.950</b>	<b>0.70</b>	<b>196.665</b>	<b>2.455</b>

**Zone Turistiche di espansione RCT2**

<b>Espansione</b>	Superficie edificabile	Sup.occupata %	Superficie utile mq	Indice fondiario./territoriale.	Mc complessivi	Vani realizzabili
ZTO RCT2.1*	Mq 141.00	0%	141.00	0.70	98.700	1057
ZTO RCT2.2	Mq 40.750	0%	40.750	0.70	28.525	305
<b>Totale</b>	<b>Mq 181.750</b>	<b>0%</b>	<b>181.750</b>	<b>0.70</b>	<b>127.225</b>	<b>1.362</b>

\* calcolati in base al rapporto 80mc/abitante

**Totale dimensionamento turistico : abitanti insediabili 12.410**

Le aree a servizi residenziali, idonee a soddisfare il fabbisogno complessivo della domanda in ragione di 9.400 abitanti, risultano essere dimensionate in complessivi mq 233.400

La suddivisione di detta quantità è articolata come segue:

Tipologia del servizio	mq	mq/ab
Attrezzature scolastiche	58.450	8,8
Attrezzature di interesse comune	91.100	6,2
Verde,sport e parco pubblico	83.450	9,6
<b>Totale</b>	<b>233.400</b>	<b>24,8</b>

Il rapporto mq/ab., considerando una popolazione complessiva di 9.400 unità, è pari a 24,8 per come dichiarato nella citata Relazione allegata al PRG.

Il dimensionamento dei servizi con finalità turistiche, sempre per come rilevato nella citata Relazione al PRG, è il seguente :

mq complessivi per aree a servizio turistico: mq 447.900 individuate nelle tavole ;

abitanti turistici complessivi : 43.750

standard servizi turistici : 10,2 mq abitanti

L'impianto generale del PRG vigente, individua come prioritario il recupero del Centro Storico, a mezzo di idoneo strumento attuativo, e la riqualificazione della frazione Marina . Le

aree di nuovo impianto urbano sono diffuse su tutto il territorio comunale, in particolare nelle zone pianeggianti e tutte soggette a piano attuativo. Anche le aree per le attività produttive sono distribuite nell'ambito comunale in maniera di equilibrata fra la frazione Marcellina e l'area referente al Cento Capoluogo. Viene, altresì, riqualificata e potenziata la viabilità esistente con l'individuazione di nuova viabilità di scorrimento per il collegamento fra la Frazione Marcellina ed il Centro. Anche le aree turistiche sono diffuse sul territorio in maniera articolata e capillare, zone collinari comprese. Vengono individuate, infine, alcune aree per servizi superiori in particolare un polo scolastico ed una vasta area per le attività connesse con la balneazione.

Dalla sovrapposizione della zonizzazione del PRG con lo stato attuale, rilevato a mezzo di aerofotogrammetria, si verifica lo stato di attuazione dello strumento vigente. In merito a ciò si deve sottolineare come gran parte delle aree edificabili di espansione soggette a piano attuativo non siano state utilizzate, con conseguente saturazione delle zone di completamento. Tutto quanto definito nello strumento urbanistico vigente deve essere valutato in termini di "coerenza" con la pianificazione sovraordinata, pertanto si rinvia alla fase concertativa (Conferenza di Pianificazione) ogni decisione in merito.

Le tavole SRL n° ... allegate descrivono, sia quantitativamente che qualitativamente, lo stato attuale dei servizi pubblici.

Risulta approvata, come già accennato, una proposta di Contratto di Quartiere 2., con la quale si tende a dare una sistemazione organica alle potenzialità di sviluppo turistico dell'area del Centro Storico con l'individuazione in alcuni fabbricati da adibire ad attività produttive e di carattere sociale. Il programma non è stato ammesso a finanziamento e della sua progettualità è stata data esecuzione alla sola strada che raggiunge a monte il parcheggio del Centro Storico.

Risultano approvati i Piani di Lottizzazione Convenzionata riportati nella Tav. .... Nonché il Piano di Spiaggia in data .....

Con il PSC verrà predisposto dal Comune, in applicazione dell'art.7 della Legge n° 447/1995 – Legge quadro sull'inquinamento acustico – nonché della Legge Regionale n° 34 del 19/10/ 2009 il Piano di Classificazione Acustica (PCA) con il quale si tende a ridurre i fenomeni di disagio ambientale determinate da detta fonte inquinante.

#### **4.1.1 Scheda sintetica del Quadro Conoscitivo**

Si ritiene opportuno fornire una sintesi del Quadro Conoscitivo al fine di individuare con maggiore immediatezza i punti di debolezza e quelli di forza emersi dall'analisi territoriale comunale. A tale scopo si fa riferimento anche all'impianto definito a livello di Ambito di Copia-

nificazione n° 5 dell' Alto Tirreno, predisposto in sede di formazione del PTCP, in modo da rendere congruente e confrontabile l'analisi stessa.

<b>Sistema ambientale</b>	
<b>Punti di debolezza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistema fortemente antropizzato prossimo alla saturazione</li> <li>• Vulnerabilità a causa dei picchi di flusso non governati</li> <li>• Inadeguatezza dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche</li> <li>• Scarsa attenzione alla qualità del costruito</li> <li>• Inadeguata sensibilità alle tematiche eco ambientali</li> <li>• Sistema della viabilità esterna gravato da flussi periodici eccessivi</li> <li>• Linea di costa parzialmente esposta a mareggiate con conseguente esondazione soprattutto alla foce del Fiume Abatemarco</li> <li>• Insufficienti forma di tutela e valorizzazione dei manufatti a valore storico-testimoniale spesso abbandonati con rischio della loro conservazione</li> <li>• Scarsa raccolta differenziata</li> </ul>
<b>Punti di forza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unicità del sistema paesaggio e sua adeguata percezione</li> <li>▪ Presenza di aree di notevole pregio naturalistico (Fiume Abatemarco)</li> <li>▪ Areale costiero sufficientemente ampio ed in parte non compromesso</li> <li>▪ Estrema vicinanza di aree tutelate del Parco del Pollino</li> <li>▪ Colture specialistiche di pregio e rare (cedro)</li> <li>▪ Presenza di elementi puntuali di rilevanza storica testimoniale (scavi archeologici, Carcere dell'Impresa)</li> <li>▪ Adeguata gestione del sistema depurazione</li> <li>▪ Buona dotazione idrica</li> </ul>
<b>Opportunità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Maggiore valorizzazione dei paesaggi e delle emergenze naturali e storiche presenti</li> <li>❖ Tratto di costa non compromesso idoneo alla creazione di un'area protetta</li> <li>❖ Formazione di un ambito fluviale tutelato con forme di gestione e controllo da governare con gli Enti interessati (Regione, Provincia, Comuni confinanti) a mezzo di Accordo di programma e Programma d'Area</li> <li>❖ Completamento del recupero dei ruderi del San Michele</li> <li>❖ Valorizzazione della coltura del Cedro e del suo indotto anche in termini turistici</li> </ul>
<b>Minacce</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Presenza di aree costiere a rischio erosione</li> <li>❖ Presenza di aree ad alto rischio idrogeologico (vedi PAI)</li> <li>❖ Zona sismica di 2 grado</li> <li>❖ Fenomeni di abbandono della coltura del cedro</li> <li>❖ Disattenzione alle forme di monitoraggio ambientale</li> </ul>

<b>Sistema insediativo</b>	
<b>Punti di debolezza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree di recente espansione non strutturate e non funzionali con prevalenza di seconde case</li> <li>• L'accessibilità dall'esterno presenta numerose problematiche: esclusività di collegamenti stradali, scarsi collegamenti ferroviari, collegamento aereo inefficiente</li> <li>• Sistema relazionale interno non sufficiente con conseguente inefficienza sul piano della mobilità aggravato dall'assenza di aree di sosta e parcheggio in sede propria</li> <li>• Zone (polarità urbane) ad alta densità abitativa poco strutturate e relazionate</li> <li>• Difficoltà di un loro collegamento dovute a: la presenza della linea ferroviaria SA-RC (direzione longitudinale), alla presenza dell'alveo dell'Abatemarco (direzione trasversale)</li> <li>• La formazione dell'agglomerato costiero ha generato un tessuto di residenze turistiche privo di centralità e scarsamente integrato con il restante contesto insediativo</li> <li>• Il Centro Storico tende a svuotarsi di abitanti e funzioni con indotti fenomeni di marginalità</li> <li>• Aree di commistione di usi non compatibili</li> <li>• Scarsa attenzione alla qualità del costruito</li> <li>• Quadro normativo vigente non adeguato</li> </ul>
<b>Punti di forza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Presenza di un sufficiente sistema ricettivo e dell'accoglienza</li> <li>▪ Elementi diffusi di qualità urbana (centro storico ed edifici testimoniali)</li> <li>▪ Buona diffusione di servizi commerciali anche di livello superiore</li> <li>▪ Adeguata offerta del sistema dell'istruzione</li> <li>▪ Possibile diretta utilizzazione delle aree di balneazione</li> <li>▪ Buone possibilità di riqualificazione urbana delle aree maggiormente compromesse</li> </ul>
<b>Opportunità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Il PTCP prevede la realizzazione di una strada di scavalco della Frazione Marina con conseguente miglioramento anche dei collegamenti interni e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente</li> <li>❖ Presenza nel Centro Storico di contenitori da utilizzare per il miglioramento dei servizi e della ricettività diffusa</li> <li>❖ Buone potenzialità del patrimonio testimoniale diffuso</li> </ul>
<b>Minacce</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Il protrarsi delle difficoltà di collegamento con l'esterno può portare ad una contrazione dei flussi turistici e ad una riduzione della commercializzazione dei prodotti agricoli di qualità</li> <li>❖ La mancanza di un sistema migliore di mobilità interna può indurre a fenomeni di svuotamento dei centri collinari</li> <li>❖ Ulteriore crescita dell'isolamento rispetto al contesto nazionale</li> <li>❖ Decadimento della qualità della vita nelle aree urbane</li> </ul>

## Sistema della mobilità

### Punti di debolezza

- Difficoltà di relazione esterna (con la rete nazionale ed il trasporto aereo)
- Zone di recente espansione scarsamente gerarchizzate, poco funzionali e con limitate zone di sosta (criticità nei picchi di flusso)
- Difficoltà attraversamento longitudinale della area a massima densità abitativa nei periodi di massima affluenza
- Difficoltà di collegamento trasversale tra costa ed entroterra (sottopasso linea ferroviaria)
- Scarsa presenza di aree di sosta soprattutto nei punti di scambio intermodale (ferro/gomma e gomma/gomma)
- Criticità degli innesti gerarchici sempre a raso con alto grado di pericolosità

### Punti di forza

- Presenza di scalo ferroviario
- Rete pubblica su gomma sufficientemente diffusa
- Possibilità di riorganizzazione funzionale della rete urbana
- Possibilità di percorribilità pedonale e ciclabile adeguata nelle aree maggiormente edificate
- Possibilità di sviluppo della navigazione da diporto
- Previsione di strada a scorrimento veloce da parte del PTCP posizionata a monte delle aree maggiormente congestionate

### Opportunità

- ❖ Realizzazione della strada di scavalco della frazione Marina con la nuova strada prevista dal PTCP o con viabilità minore da prevedere nel PSC
- ❖ Possibilità di rifunionalizzazione normativa della viabilità interna
- ❖ Facilità di creazione di un sistema di trasporto locale a basso costo
- ❖ Vicinanza all' aviosuperficie di Scalea
- ❖ Possibilità di creare collegamenti su ferro con l'aeroporto di Lamezia anche di concerto con i Comuni vicini

### Minacce

- ❖ Mancata attuazione delle previsioni a scala sovracomunale
- ❖ Aggravarsi dei fenomeni di congestione viaria interna
- ❖ Difficoltà di attuazione di un nuovo Piano del Traffico
- ❖ Scarsa manutenzione nei tratti di viabilità provinciale
- ❖ Mancata realizzazione dell'ampliamento del sottopasso ferroviario

## Sistema socio-economico

### Punti di debolezza

- Scarsa occupazione nei settori industriali
- Scarsa relazione con la domanda turistica internazionale
- Bassa specializzazione nei settori emergenti
- Perdita di popolazione nel Centro Storico
- Scarsa presenza di punti di aggregazione sociale e di verde attrezzato
- Presenza di fenomeni di degrado sociale
- Occupazione giovanile stagnante
- Presenza del solo Sistema scolastico di base

<b>Punti di forza</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Grado di dinamismo medio-alto</li><li>▪ Reddito medio in linea con i valori provinciali e regionali</li><li>▪ Tasso di immigrazione stranieri elevato</li><li>▪ Bassi indici di vecchiaia e di dipendenza</li><li>▪ Marginalità di fenomeni di delinquenza organizzata, evasione scolastica, prostituzione, etc.</li><li>▪ Agricoltura specialistica di livello superiore con alte potenzialità reddituali</li></ul>
<b>Opportunità</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Buone potenzialità del sistema turismo</li><li>❖ Possibilità di formazione di reddito da attività specialistiche e di nicchia (agricoltura)</li><li>❖ Mantenimento di percentuali adeguate di classi di età giovanili</li><li>❖ Buona presenza di stranieri insediati ed inseriti scialmenti</li><li>❖</li></ul>
<b>Minacce</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Scarso controllo e gestione dei fenomeni di disagio sociale</li><li>❖ Perdurare della crisi economica nazionale con conseguente contrazione della domanda turistica</li><li>❖ Contrazione degli investimenti pubblici e del credito bancario</li><li>❖ Aumento di flussi di emigrazione</li><li>❖ Fenomeni di scarsa integrazione sociale delle popolazioni immigrate</li></ul>

**Titolo II°**  
**LA STRUTTURA DEL PIANO**

## **Capitolo I°**

### **- Gli obiettivi del Piano e le scelte strategiche -**

#### **2.1.0. - Premessa**

E' stato predisposto, in una prima fase, lo Schema di Piano, in applicazione del disposto dei cui all' art. 27 della LUR, che definisce le scelte pianificatorie che scaturiscono a seguito della formazione del Quadro Conoscitivo. Esso, pertanto, si configura come primo momento della configurazione spaziale dell'assetto del territorio in cui confluiscono, da un lato le valutazioni in merito alla sostenibilità degli obiettivi relazionati al contesto referente, e dall'altro la "forma" che il territorio deve assumere per dare attuazione al perseguimento degli obiettivi medesimi.

In questa fase, dunque, il territorio è stato classificato in tre macro ambiti (comma 3 punto a) dell'art. 20 della LUR) : urbanizzato, urbanizzabile, agricolo forestale. Successivamente detti macroambiti subiscono un'ulteriore scansione interna in ragione delle funzioni e dei compiti che verranno assegnati alle singole "porzioni" di territorio. Detta classificazione viene, inoltre, integrata dalla definizione della rete degli ambiti relazionali e di quelli specifici deputati alla mobilità locale e sovracomunale, se prevista dai Piani sovraordinati. Viene, altresì, definita la scansione degli ambiti territoriali extraurbani connessi alle porzioni di territorio a più alta vocazione produttiva agricola e forestale.

Risulta, quindi, indispensabile un'attenta valutazione della proposta dello Schema di Piano soprattutto in funzione delle attese e delle esigenze della comunità amministrata, anche perché in questa fase si sostanzia la concertazione e la partecipazione posta a base della definizione del PSC. A seguito di questo momento partecipativo si forma l'assetto definitivo dell'organizzazione territoriale che viene in seguito descritta.

#### **2.1.1. – Gli obiettivi del Piano e le scelte strategiche**

Il Piano Strutturale definisce il complesso delle azioni di tutela, risanamento e qualificazione ambientale nell'ambito di un quadro di sostenibilità accertato e condiviso in modo da mettere a punto le scelte di dettaglio di carattere insediativo e normativo generale.

In detto processo divengono elementi vincolanti (**invariabili fisse**) le risultanze desunte dal Quadro Conoscitivo per come articolato in precedenza, pertanto le linee strategiche sono riferite sostanzialmente ai seguenti tematismi:

1. Sostenibilità ambientale

2. Formazione di un'identità urbana unitaria per ciascuno dei centri abitati
3. Valorizzazione e tutela degli ambiti rurali e forestali
4. Salvaguardia e valorizzazione delle aree costiere
5. Tutela e salvaguardia delle aree ricomprese nel comprensorio collinare fluviale (Abatemarco)

Le suddette invariabili determinano, inevitabilmente, strette correlazioni fra di loro per cui non possono essere descritte separatamente ma semplicemente articolate per argomenti ad esse connessi.

La sostenibilità ambientale, pertanto, svolge il suo ruolo strategico in relazione a :

- a il complesso di temi legati all'equilibrio idraulico ed idrogeologico del territorio in modo da ridurre il rischio nelle aree a maggiore vulnerabilità (asta fluviale e foce dell'Abatemarco) che risultano dunque escluse da qualsiasi utilizzazione che ne possa alterare la loro morfologia; vengono prescritte, inoltre, una serie di azioni compensative per abbattere le compromissioni sin qui determinatesi, come ad esempio l'obbligo del mantenimento di quote della permeabilità dei suoli negli interventi edilizi nonché gli elementi di vincolo e di tutela del reticolo idrografico superficiale
- b la tutela della vegetazione e del paesaggio con la delimitazione del territorio a dominante rurale (colture del cedro e dell'ulivo) e, al suo interno, di quelle parti di territorio di cui va preservata l'integrità, ai fini della soluzione delle situazioni di conflitto con altre attività. Ciò comporta la definizione di scelte urbanistiche che privilegiano il mantenimento degli usi rurali e che negli ambiti periurbani possono, da un lato favorire la qualificazione dei tessuti preesistenti e dall'altro valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici in essere. A mò di esempio la vista dall'alto della pianura alluvionale, il profilo della quinta collinare percorrendo, nelle due direzioni di marcia, la Superstrada SS 18, le emergenze naturalistiche (incisioni) ed architettoniche (Castello e Torri, il percorso dei torrenti, etc.).
- c il risanamento di situazioni critiche che si sono determinate per il succedersi, non coordinato, di interventi legati di volta in volta alla domanda emergente e non gestiti unitariamente. Ciò è soprattutto presente nelle zone urbane dove si assommano indistintamente la residenzialità e lo svolgersi di servizi non compatibili con essa. Scelta strategica del Piano è quella di fornire opportuni incentivi normativi idonei a favorire la delocalizzazione delle attività incompatibili in aree ecologicamente attrezzate dotate quindi delle infrastrutture, della qualità dei servizi e delle protezioni ambientali idonee a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente.

La formazione di un'identità urbana unitaria è assunta come esigenza strategica primaria strutturata sulle polarità in essere, ed in particolare:

- d il Centro Cittadino, compresa l'area dell'insediamento originario (pertinenze del Centro Storico), è particolarmente vulnerabile e quindi da tutelare con normativa adeguata

ta in grado da un lato di consentire un agevole recupero delle potenzialità intrinseche ai fini abitativi, e dall'altro di determinare la riqualificazione della rete dei servizi oggi esistenti. In questa logica anche la rimodellazione delle aree di recente espansione edilizia deve essere vista come elemento caratterizzante l'intera strategia pianificatoria in modo da pervenire ad un organismo urbano in grado da connotare una precisa identità, restituendo centralità, sia funzionale che morfologica, all'intera armatura . Per evitare, inoltre, i fenomeni di congestione dovuti alla pressione veicolare nel periodo estivo, dovrà essere attentamente valutata la possibilità della formazione di un sistema di attraversamento longitudinale che determini la possibilità della istituzione di zone a traffico limitato in modo da pedonalizzare le zone di massima capacità attrattiva.

- e i Centri abitati delle frazioni Marcellina e Marina si qualificano come aree a maggiore intensità di pressione edificatoria con nuclei non ben definiti suscettibili di aggressione in funzione delle domanda turistica, soprattutto il secondo. Detta pressione edilizia ha determinato la formazione di nuovi quartieri non sufficientemente strutturati che necessitano di opere di riqualificazione urbana in grado di amplificarne l' identità strutturale in termini di servizi e qualità della vita. La frazione Marcellina dovrà essere riqualificata fornendo opportuni incentivi idonei ad impedire la crescita delle attività incongrue (attività industriali ) da allocare, eventualmente, in aree ecologicamente attrezzate ai cui margini possono essere individuate zone che consentano un ulteriore sviluppo nel settore terziario.
- f all'interno delle polarità suddette della frazione Marcellina e della Marina (definibili come macroaree) si manifestano, inoltre, dinamiche di crescita eterogenee e non coordinate (microaree) che non riescono a proporsi con una definita identità, con conseguente mancanza della formazione del necessario effetto urbano. Pertanto, dette microaree, si configurano come "periferia urbana" che necessita di importanti operazioni di trasformazione che mirino alla distinzione e gerarchizzazione delle funzioni, anche attraverso la delocalizzazione di alcune di esse, in modo da renderle omogenee sia spazialmente che in termini di fruizione (eliminazione delle attività incongrue e recupero dei punti di forza che risultano compressi e marginalizzati – servizi superiori e residenzialità -). Il recupero di queste microaree dovrà avvenire a mezzo di un ridisegno della struttura viaria meglio articolata e con la formazione di ipotesi di intervento rapportate anche a singoli comparti.

L'esistenza di varie "polarità urbane" determina la necessità di contrastare la tendenza all' omogeneizzazione ad un unico modello, puntando invece (**azione strategica**) alla individuazione di un sistema relazionale in grado di integrare le varie parti significative fra di loro, pur consentendo il mantenimento delle specificità proprie di ciascuno di esse.

La valorizzazione e tutela degli ambiti rurali si determina attraverso l'interpretazione dell'analisi scaturita dalla relazione agro-pedologica che evidenzia in sintesi i seguenti punti di forza e criticità:

- a) predominanza delle colture ortive per autoconsumo e quindi di marginale utilità economica. Notevole rilevanza degli impianti arborei olivicoli, comunque necessari al fine del mantenimento delle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi
- b) consistenza del seminativo arborato con presenza di fenomeni di abbandono e degrado a causa degli alti costi di manutenzione e scarsa redditività, anche in questo caso detta coltura contribuisce alla formazione dell'identità paesaggistica dei luoghi
- c) marginale presenza della viticoltura, anche se di qualità essendo ricompresa nel comprensorio DOC di Verdicario, soprattutto finalizzata all'autoconsumo, di essa si auspica un incremento possibile in funzione delle caratteristiche pedologiche.
- d) presenza di aree boscate e macchia mediterranea anche se presentano un aspetto selvatico e sono difficilmente fruibili. Il loro posizionamento (per lo più negli impluvi e lungo le pendici più accidentate) è determinante per la formazione di ambiti paesaggistici tipici dell'intera catena costiera, per cui si rende necessaria una politica di tutela e salvaguardia che punti, oltre che al loro consolidamento spaziale, anche ad un notevole incremento delle superfici interessate (**corridoi ecologici**). Si rende indispensabile anche un'azione di riqualificazione dell'esistente tesa a sottrarre tali ambiti al pericolo di incendio (formazione di parchi, viabilità bianca, antropizzazione equilibrata, etc.)
- e) puntuale e limitata presenza, di biotipi autoctoni e rari (**coltura del cedro.**) da proteggere opportunamente per evitarne la distruzione.
- f) si riscontrano, diffusi sul territorio, pochi nuclei abitativi agricoli caratterizzanti una tipologia ben definita dal punto di vista architettonico, per lo più in stato di abbandono. L'insediamento contadino risulta di difficile lettura anche a causa dei fenomeni di sostituzione edilizia che ha determinato la eliminazione degli edifici di maggiore pregio del territorio comunale.

Assumendo come **invariante strategica** la matrice insediativa storica del territorio, il PSC fornisce indicazioni ed indirizzi in riferimento a :

- 1 Il sistema delle infrastrutture definendo come strategici sia il sub-sistema della mobilità sia quello dell'impatto da esso determinato sull'intera armatura urbana. Due, quindi, i nodi fondamentali:
  - a) miglioramento della possibilità di interscambio fra i centri;
  - b) miglioramento delle criticità ambientali causate dai volumi di traffico, soprattutto nel periodo estivo, sulla SS 18, che, attraversando la frazione Marina, determina fenomeni di congestione e di inquinamento, oltre che eccessiva incidentalità.

Gli interventi strategici correlati ai suddetti punti sono:

- riqualificazione della rete viaria esistente con rettifiche dei tracciati e delle sezioni stradali,
  - formazione di una nuova viabilità in grado di ridurre gli impatti (in particolare scavalco della frazione Marina)<sup>15</sup>;
  - piano viario che ridefinisca la circolazione all'interno delle zone più densamente popolate;
  - incremento di aree per i parcheggi, particolarmente carenti nelle frazioni,
  - mitigazione dell'incidentalità soprattutto nei punti di innesto con la viabilità principale.
- 2 Il sistema dei servizi (dotazioni territoriali) sia stanziali che turistici. I primi sostanzialmente congruenti, a meno di carenze marginali per l'esistenza di strutture in sede impropria, i secondi connessi per lo più con lo svolgersi delle attività turistiche e balneari, in modo da offrire uno standard superiore in grado da amplificare le ricadute economiche e minimizzarne gli impatti (servizi alla mobilità in aree ecologicamente attrezzate)
- 3 Il sistema insediativo con la necessità di definizione delle centralità urbane da mantenere e preservare (in primis il Centro Storico) senza snaturarne le connotazioni, e di quelle da trasformare in modo da inserirle in un contesto urbano gerarchicamente definito (sostanzialmente le frazioni) . Risulta, altresì, necessaria la definizione netta del confine tra urbano e rurale in modo da interrompere i processi di accrescimento privi di regole insediative e di identità (vedi la contrada Marina), e la saturazione dei fronti stradali. Nelle aree di recente espansione, si impone la definizione di una politica di riqualificazione urbana connessa alle funzioni residenziali che non è perseguibile a mezzo di singoli interventi, bensì di interventi di riqualificazione per subambiti unitari (PINT, PRU, RIURB). Si individua, pertanto, un quadro normativo che, a fronte di premialità urbanistiche certe, impone la formazione di disegni unitari delle aree di intervento con localizzazione, definizione, cessione delle aree (meccanismi perequativi) e realizzazione delle infrastrutture primarie e secondarie (ambiti di trasformazione unitaria). Le aree di nuova espansione, se pur ridotte dimensionalmente, sono gestite attraverso la formazione di PAU, da inserire o meno negli ambiti dei POT, che determinano un effettivo e garantito controllo pubblico della qualità complessiva degli interventi.
- 4 Il sistema agroforestale, naturalistico e paesaggistico in relazione al quale occorre determinare un quadro di tutele che salvaguardi le emergenze ambientali e naturalistiche da un lato e, dall'altro, determini la crescita di quelle attività che manifestano potenzialità di sviluppo (gli areali del fiume Abatemarco). Ciò avviene attraverso :

---

<sup>15</sup> Viene assunta, a tal proposito, come invariante strutturale quanto definito dal PTCP che individua un tracciato alternativo alla SS 18 che, innestandosi in prossimità della località Cirella di Diamante, scavalca la frazione Marina per ricongiungersi al vecchio tracciato alla svincolo di San Nicola Arcella. Tale nuovo tracciato dovrà essere meglio definito in sede di progettazione esecutiva interagendo, in alcuni tratti, con aree edificate. Il PSC, attraverso il potenziamento della viabilità esistente, individua comunque dei percorsi alternativi in grado di alleggerire la pressione nei tratti più congestionati della SS 18.

- a) una normativa in grado di proteggere le destinazioni rurali;
  - b) una definizione chiara e semplice dei procedimenti autorizzativi per la dotazione di spazi e attrezzature funzionali all'attività produttiva, puntando anche all' incentivazione della attività economiche integrative (agriturismo, ospitalità diffusa, ristorazione);
  - c) una precisa delimitazione del territorio a dominante rurale e naturalistica soprattutto nelle situazione di margine con la finalità di favorire il mantenimento degli spazi aperti in modo da valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici più significativi e di arrestare la percezione di abbandono del territorio.
- 5 Il sistema delle aree produttive sia in termini di trasformazione di quelle esistenti che in termini di reperimento di nuove zone la cui dimensione sia collegata alla domanda definita con gli operatori di settore (concertazione). Per le prime si definisce un quadro normativo in grado di consentire, a fronte di meccanismi adeguati di premialità, il trasferimento di quelle incongrue con gli usi prevalenti in essere che determinano momenti di crisi e disagio ambientale , per le seconde una scansione utilizzativa differenziata nel tempo in modo da collegare la loro utilizzazione a precise richieste che possono intervenire da parte del mercato dei privati.

### 2.1.2. - La dimensione del Piano

In applicazione alle disposizioni delle Linee Guida Regionali (paragrafo 5.2 e seguenti)<sup>16</sup> al dimensionamento supportato dalle previsioni di incremento demografico e di ipotetico sviluppo del territorio, bisogna sostituire, per pervenire alla struttura del Piano, la definizione degli “**scenari compatibili**” con le condizioni date per come rilevate e descritte nel Quadro Conoscitivo.

In tal modo si perviene alla individuazione della “complessiva capacità insediativa” del territorio. Capacità che non è legata soltanto alla definizione di aree idonee a soddisfare i fabbisogni residenziali e turistici in essere e/o futuri, bensì alla necessità di attuare una serie di azioni concertate che mirino al mantenimento delle caratteristiche strutturali da un lato, e dall' altro definiscano la compatibilità dei nuovi interventi con dette caratteristiche (**invarianti strutturali**), in modo da consegnare alla generazioni future un “ambiente” dinamicamente storicizzato, nel senso che il mantenimento della sua memoria non sia contrastato dalle opportunità di sviluppo comunque necessarie, se a detto mantenimento vogliamo dare un significato che travalichi la semplice “contemplazione” , bensì costituisca esso stesso elemento di sviluppo.

---

<sup>16</sup> “In altri termini obiettivo del Piano Strutturale è quello di individuare la complessiva capacità insediativa del territorio, indipendentemente dalle previsioni di sviluppo demografico o socio economico, ma a partire delle condizioni delle risorse ambientali” Linee Guida pag. 138 Pubblicazione Regionale.

La struttura del Piano, e quindi la sua dimensione, devono essere “**sostenibili**” dal sistema referente; detta sostenibilità si concretizza in una verifica di coerenza con le condizioni sovraordinate (norme e pianificazione alla grande scala – PTCP-QTR/P-Linee Guida) e con una verifica di compatibilità alla micro scala (il territorio comunale e le immediate situazioni al contorno).

Oltre a ciò si deve considerare che svolgono azione cogente gli “Indirizzi per l’attuazione del PTCP e per la redazione dei PSC e dei PSA”, approvati dall’Amministrazione Provinciale e citati nella nota a pag. 101 e seguenti . In particolare quanto definito al Titolo IV – Norme di indirizzo per il sistema insediativo- si configura come norma sovraordinata a cui deve fare riferimento, ai fini della imposta congruità, il PSC in elaborazione.<sup>17</sup>

In questa logica, una volta individuati gli obiettivi cui pervenire (vedi par. precedente), definiamo le azioni strategiche necessarie al loro perseguimento che abbiano i requisiti della sostenibilità.

La struttura, e conseguentemente la dimensione del Piano, sono pertanto determinate dalla sovrapposizione di una serie di griglie di valutazione (connesse per lo più con le tematiche ambientali e morfologiche) che mirano ad escludere la trasformazione delle porzioni di territorio più vulnerabili. Il territorio residuale potrà essere utilizzato per il perseguimento delle strategie pianificatorie.

Da ciò discende una prima scansione del territorio referente in tre macro ambiti :  
**territorio urbanizzato, territorio urbanizzabile e territorio agricolo e forestale.**

Il primo è definito dalla LUR (art.65, 2 comma) come il coacervo delle ZTO di tipo A e B e delle ZTO del tipo C già interessate da Piani Attuativi, del vigente strumento urbanistico. Nel nostro caso queste due categorie, individuate nella tav 15 (Schema di Piano) determinano le seguenti quantità :

**1. Urbanizzate TU**  
**ZTO A – B - C convenzionate**  
**Ha Ha 288,8**

**2. Urbanizzabili<sup>18</sup> TDU**  
**Ha 43,5**

All’interno delle suddette aree trovano collocazione le superfici destinate al soddisfacimento del fabbisogno, pregresso (abitanti all’attualità) ed emergente (abitanti al 2024), di attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico (standard urbanistici residenziali) . Esse sono state individuate (vedi Tav. 9) e sono state classificate secondo la scansione della seguente tabella, in ragione dello stato di fatto all’attualità. Si specifica che le aree necessarie al fabbisogno e-

<sup>17</sup> Vedi artt. da 24 a 30, pag. 16 e seguenti dei citati Indirizzi del PTCP

<sup>18</sup>

mergente saranno reperite in base a meccanismi perequativi nell'ambito della formazione dei PAU inseriti o meno nella logica della definizione dei Piani Operativi Temporalmente.

Viene altresì individuato lo schema generale degli ambiti relazionali del PSC. Con essi si definisce un sistema di aree attrezzate in grado di determinare il formarsi di polarità urbane per ciascuno dei centri abitati prevalenti. Queste aree, la cui gestione può essere demandata alla concertazione fra pubblico e privato, svolgono un ruolo determinante connesso sia alla riqualificazione degli spazi di pertinenza, sia alle potenzialità di sviluppo in settori trainanti quale è quello turistico. L'attuazione degli interventi connessi sarà gestita, prevalentemente, a mezzo dei meccanismi della premialità urbanistica compensativa in modo da indirizzare le risorse private locali al perseguimento delle finalità di Piano. Detti ambiti relazionali determinano le seguenti quantità:

**REL Centro Storico**  
**Mq 20.800.**

**REL Marcellina**  
**Mq 27.210**

**REL Marina**  
**Mq 30.758**

Nelle tabelle seguenti sono evidenziate le quantità di aree destinate agli ambiti relazionali (REL) già presenti nel territorio Comunale e viene definito il relativo standard raffrontato con quello stabilito dalla vigente legislazione in materia. Il dato viene scorporato in due sottosistemi e cioè quello residenziale e quello turistico.

#### **Sistema delle dotazioni territoriali residenziali in essere \*\***

TIPO DI ATTREZZATURA	mq complessivi	mq/abitante	Standard DI
Interesse comune	17.596,00	3,52	2,00
Aree per l'istruzione	18.760,00	3,75	4,50
Spazi pubblici attrezzati	36.394,00	7,28	9,00
Parcheggi pubblici	2.600,00	0,52	2,5
<b>Totale servizi (m<sup>2</sup>)</b>	<b>75.350,00</b>	<b>15,08</b>	<b>18,00</b>

\*\*vedi tabella di dettaglio allegata

Le aree per i servizi turistici sono individuate dal PRG vigente con una notazione particolare : "pertinenza turistico-balneare" e "parco fluviale", inoltre, nella Relazione, ad esse vengono assommate le zone F3 (servizi generali) in quanto potenzialmente utilizzabili anche a fini turistici. Complessivamente tali dotazioni assommano a mq 447.900, che, in ragione della popolazione turistica stimata dal PRG medesimo in 31.000 unità, determinano uno standard di mq 10,2/ab . Nella tabella che segue è stata effettuata una nostra elaborazione che le suddivide e le scandisce attribuendole a ciascuno dei centri.

**Sistema delle dotazioni territoriali turistiche in essere**

TIPO DI ATTREZZATURA	Centro	Marcellina	Marina	Totale	mq/ab
Servizi generali* (m <sup>2</sup> )	15.000	40.200	41.900	97.100	3,14
Pertinenze turistico-balneare (m <sup>2</sup> )			215.500	215.500	6,96
Parco fluviale (m <sup>2</sup> )	115.000			115.000	3,71
Totale servizi (m <sup>2</sup> )				<b>427.600</b>	<b>13,81</b>

\*sono individuati servizi ad uso misto residenziale e turistico

Il dato complessivo dei servizi residenziali, all'attualità, determina un rapporto di 15,08 mq/abitante residente che risulta marginalmente non in linea con gli standard minimi comunque necessari ed indispensabili per una buona qualità della vita, che si stima in circa 24 mq/ab. Lo stesso incremento di popolazione, stimata al 2024. in 5.590 abitanti (vedi pag.98), non è supportato dalle dotazioni territoriali in essere, per cui si rende necessario adeguare dette dotazioni, sino a raggiungere il parametro minimo. Le aree necessarie saranno reperite in regime perequativo ed a mezzo dei PAU per le aree di nuovo impianto.

Il dato complessivo dei servizi turistici, valutato come sommatoria di quelli specifici (REL spiaggia, REL Parco fluviale) e di quelli ad uso anche residenziale, esprime una quantità soddisfacente in ragione del picco di flusso di presenze turistiche stimabile in circa 35.000 unità. Pertanto si avrà uno standard di 13,81 mq/tur., in applicazione delle quantità dotazionali in essere. Detto parametro è stato incrementato con il reperimento di nuovi areali come di seguito definito al paragrafo Ambiti Dotazioni Territoriali

**Capitolo II°****2.1.3. - Finalità strategiche delle norme e delle disposizioni di Piano**

La lettura incrociata delle Norme Generali e del Regolamento Edilizio Urbanistico fornisce le modalità di intervento in ogni singolo ambito e/o sub-ambito per come rilevabili nella Tav. .... Di seguito si elencano le caratteristiche sintetiche di ognuno di essi sia in termini morfologici che di trasformazione ammissibile.

Negli ambiti classificati **CS-ES** (storico) tutti gli interventi sono mirati alla conservazione, tutela ed alle trasformazioni compatibili con la natura dei luoghi. In particolare per il Centro di antica formazione bisognerà preservare la lettura morfologica dell'intero impianto mantenendo inalterati: i tessuti urbani ed edilizi, le alternanze degli spazi vuoti (aree cortilive, giardini e orti, le piantumazioni tipiche, etc.) e di quelli pieni (i fronti dei principali contenitori, degli edifici e degli elementi comunque di pregio, la scansione delle coperture, etc.), le tessiture cromati-

che. Tutto ciò anche in riferimento a quanto predisposto con il Progetto per il Centro Storico, in merito al quale riteniamo opportuno segnalare che la sua estensione ci sembra eccessiva e che, pertanto, al suo interno sono stati ricompresi immobili privi di connotati specifici. Si propone, quindi una rilettura di detto Progetto con conseguente nuova normativa. Costituendo obiettivo del PSC quello di un recupero sostanziale e funzionale di queste aree, la normativa mira anche a snellire le procedure per il rilascio delle autorizzazioni e dei permessi, nonché ad offrire adeguate premialità, comunque compatibili con i luoghi, in grado di incentivare le politiche del riuso come incrementi marginali delle superfici utili (utilizzo dei sottotetti e dei piani terra) in applicazione delle Norme Regionali art. 49 della LUR, contenimento degli oneri urbanistici, deroghe in rapporto agli standard. Non saranno ritenuti ammissibili tutti quegli interventi che modificano, anche marginalmente, l' impianto di antica formazione complessivo dell'area come : formazione di pensiline e/o coperture di terrazze, la sostituzione di elementi di pregio o tipici dell'architettura locale come scale, volte, cornicioni, materiali di copertura, intonaci di superfici, etc.. Per gli spazi vuoti, quando non determinano una caratterizzazione significativa, si rende possibile una loro utilizzazione marginale che, se finalizzata ad un sostanziale miglioramento dell'impianto viario o delle aree di sosta, può determinare forme di premialità da definirsi in sede di progetto unitario di comparto. Per quanto attiene i singoli immobili le disposizioni di Piano determinano la possibilità di un loro recupero e di marginali ampliamenti comunque connessi allo svolgersi delle attività preesistenti con possibilità dello svolgersi anche di attività complementari, Le case padronali di pregio architettonico, non più connesse alle attività agricole, sono soggette al restauro con possibilità di cambio di destinazione d'uso finalizzato alla residenza, alla ricettività, alla ristorazione, alla direzionalità, etc. Gli ampliamenti di dette strutture devono rispettare le caratteristiche tipologiche degli edifici principali sia per quanto attiene i materiali che gli elementi costruttivi. Per gli immobili privi di rilevanza storico-testimoniale, in ambito agricolo, sarà consentita la demolizione e successiva ricostruzione con contenuti ampliamenti, ma sempre con tipologie consone al contesto in cui si inseriscono. Gli elementi monumentali, vincolati ope legis saranno opportunamente salvaguardati da fasce di rispetto inedificabili la cui estensione sarà determinata dallo stato dei luoghi in modo da evitare, per quanto oggi possibile, una loro difficoltà di percezione dai punti di vista significativi. Le aree così vincolate potranno essere assoggettate alla normativa di cui alla Legge 308/2004 per come definito all'art. 21bis delle Norme Generali e di Indirizzo Pianificatorio. Rientra negli ambiti testimoniali anche la quinta dei palazzi signorili costruiti a margine della carreggiata di via Nazionale, che manifesta un forte valore simbolico testimoniale dell'insediamento dei primi del '900.. Per tali elementi, per altro puntuali e di scarso valore la normativa fissa i criteri di intervento mirati al mantenimento delle caratteristiche fondamentali tipologico-architettonico.

Negli ambiti **urbani consolidati** (Centro-Marcellina.Marina) l'attività prevalente è quella della riqualificazione urbanistica e ristrutturazione edilizia, marginalmente quella del completamento edilizio dei lotti e delle aree non ancora utilizzate. Le destinazioni d'uso sono connesse alla residenza ed ai servizi ad essa funzionali. Oltre all'intervento edilizio diretto, essendo ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati privi di valore ambientale, si può

procedere a mezzo di piani unitari di comparto che prevedano la formazione di un'unità edilizia diversa dalla precedente sempre che ciò comporti significativi miglioramenti in termini di qualità urbana (ampliamento della viabilità esistente o sua nuova formazione, individuazione di spazi di sosta o parcheggio pubblico e/o privato, realizzazione di verde di vicinato d'uso pubblico, etc.). In tal caso è riconosciuto un incremento volumetrico (maggiori superfici utili e maggiori altezze) rispetto al volume demolito, sempre che le disposizioni di legge sovraordinate lo consentano.

Gli ambiti **urbani da riqualificare** coincidono con le aree di recente espansione non strutturate tipologicamente, e si localizzano principalmente in prossimità degli assi stradali ("sviluppo lineare"). In questo caso la morfologia risulta maggiormente aggregata, ma comunque priva di un tessuto urbano ben definita e dei necessari riferimenti identitari. La strategia del PSC mira a recuperare, all'interno di detti ambiti, una maggiore qualità della vita attraverso la realizzazione dei necessari spazi per la mobilità, la socializzazione ed i servizi elementari. Per raggiungere questo obiettivo si determinano una serie di incentivi connessi con la premialità urbanistica da attivare con la formazione di piani attuativi unitari di iniziativa pubblica e/o privata che, attraverso i meccanismi della perequazione, consentano la realizzazione di detti servizi. In assenza di detti piani si procede con intervento diretto (singolo permesso a costruire). In presenza di un piano unitario di intervento, ed a fronte della realizzazione e cessione delle opere urbanizzative connesse (viabilità, parcheggi, piazze, verde di vicinato, arredo urbano, pubblica illuminazione, fognature, etc.), è consentita nuova edificazione con un premio di volumetria (anche in deroga all'altezza massima prevista) ragguagliato al peso delle opere realizzate e cedute. E' concessa, inoltre, ulteriore premialità in caso della realizzazione di edilizia ecosostenibile<sup>19</sup> e di sistemi di mitigazione dell'impatto ambientale (controllo degli sversamenti, raccolta delle acque di prima pioggia, formazione di cortine arboree, utilizzazione di energie alternative, formazione di piattaforme ecologiche, etc.).

In tutti gli ambiti suddetti saranno comunque determinati opportuni incentivi (sia volumetrici che di sgravio di oneri) per il perseguimento di obiettivi connessi a:

1. facilitare la realizzazione di alloggi per edilizia sociale, anziani, famiglie numerose già residenti nel territorio comunale da almeno cinque anni
2. la riqualificazione delle strutture produttive ricettive esistenti anche a mezzo di contenuti incrementi volumetrici se ammissibili in funzione delle aree di pertinenza
3. la realizzazione di servizi comunque connessi al turismo;
4. adeguare le dotazioni infrastrutturali di cui al DM 1444/68 che dovranno essere realizzate contestualmente alla edificazione dei nuovi edifici, anche consentendo premialità rapportate all'impegno economico-finanziario degli interventi necessari da realizzare
5. agevolare la realizzazione di strutture ricettive turistiche anche se si rende comunque necessario rivedere gli indici edificatori della Variante al PRG vigente per adeguarli

---

<sup>19</sup> Da definirsi a seguito degli adempimenti previsti dalla LUR art. 53bis e dalla Legge Regionale n° 41/2011 della quale si attende il Regolamento di Attuazione

meglio al reale stato dei luoghi. Nel contempo, proprio per incentivare tale tipo di attività, si ritiene opportuno determinare la possibilità di intervento diretto, sempre mantenendo a carico del richiedente l'obbligo della realizzazione delle dotazioni minime e della formazione degli standards di zona (atto unilaterale d'obbligo)

Nella zona a sud del Cento abitato si colloca un'area che riveste particolare importanza ai fini strategici della riqualificazione e della trasformazione urbana dell'intero compendio. Si tratta di un' area destinata a servizi sportivi attualmente dismessi, di dimensioni pari a circa un ettaro, le cui potenzialità sono estremamente importanti e che deve essere gestito in regime di "concertazione" con gli eventuali investitori in modo da massimizzarne le ricadute. Il suo ruolo deve essere inserito all'interno della finalità strategica più generale che vede come prioritaria l'esigenza di dotazioni qualificate nell'ambito delle attrezzature e dei servizi residenziali, in modo da creare una nuova polarità urbana in grado di offrire gli adeguati spazi di aggregazione sociale. Allo stesso modo deve essere trattata un'altra area, questa volta di più contenute dimensioni (circa 2.500 mq), posta in prossimità della Chiesa e che offre un cono panoramico di rara bellezza verso la costa.

Analoga funzione deve svolgere un area posta nel cuore del Centro urbano di Marcellina, recentemente interessata dalla realizzazione di una strada, che manifesta ottime potenzialità al fine di massimizzare gli spazi di aggregazione sociale già presenti ai suoi margini. In questa area possono essere localizzati importanti funzioni pubbliche, per cui al suo contorno si dovrebbero localizzare immobili in grado di accogliere al piano terra esercizi pubblici e/o commerciali in modo da configurarsi come un ampio spazio di socializzazione. Ciò potrà avvenire offrendo agli operatori opportuni incentivi premiali.

Nella frazione Marina, infine, è stata individuata un'area di circa 2 Ha che, in funzione della sua collocazione può svolgere un'importante funzione connessa sia alla riqualificazione urbana sia alla formazione di una nuova, e necessaria, polarità urbana. Si tratta delle superfici utilizzate per la lavorazione del cedro da parte della Cooperativa TUVCAT, oggi non più adeguate e soprattutto in stato di parziale abbandono. La loro proprietà dovrebbe essere del Consorzio di Bonifica, quindi un Ente Pubblico che dovrebbe interagire con il Comune in modo da massimizzare la funzione strategica di questa area. Si tratta in sintesi di individuare una serie di "attività" con il preciso intento di dotare il Comune di una serie di "spazi" e "contenitori" funzionali alla domanda endogena ed esogena. La prima riferita anche ad un comprensorio più ampio (l'isocrona dei 30 minuti) che comunque è carente di un'offerta qualificata in alcuni settori nei quali si è strutturata una domanda consistente e qualificata (spazi espositivi e museali, convegnistica, grandi eventi, spettacoli, etc.), la seconda connessa più direttamente alla domanda turistica di qualità (alberghiera in primis) ed ai suoi servizi. Si dovrà strutturare, pertanto, una normativa concertata (PINT) in grado di incentivare la formazione di dette attrezzature escludendo un uso indifferenziato delle aree interessate. Nella sistemazione generale del compendio sono, inoltre, coinvolte le vicine aree interessate dalla costruzione di una nuova Chiesa;

in questo caso si tratta di superfici in regime di proprietà privata, per cui il PSC fornisce gli opportuni incentivi a che gli investitori possano contribuire alla riqualificazione complessiva del compendio.

Sempre in località Marina, in prossimità del confine sud, vi sono, inoltre, due aree che possono offrire importanti soluzioni alla criticità derivante dalla carenza di aree attrezzate con preminenti funzioni turistiche. Una di esse è di proprietà demaniale, quindi facilmente acquisibile in regime concessorio, l'altra invece di proprietà privata, ma già presuntivamente utilizzata per la formazione di volumetria pregressa, quindi non più sfruttabile ai fini edificatori. Anche per esse il PSC individua un regime normativo mirato all'utilizzazione pubblica in concerto con la volontà dei privati (perequazione compensativa).

Al fine di determinare un adeguato sistema di dotazioni relazionali nel settore turistico, viene individuato un areale di ampie dimensioni di natura demaniale a valle della SS18. Esso è in parte regolamentato dal Piano di Spiaggia e per la parte restante dal presente PSC.

Le **aree urbanizzabili** sono state definite in applicazione del disposto della LUR con l'obiettivo di contenere al massimo il consumo di suolo e di determinare le necessarie economie di scala relativamente alle opere di urbanizzazione. Attraverso la loro localizzazione, inoltre, si determina il perseguimento degli obiettivi strategici complessivi del PSC, per cui esse sono funzionali al ridisegno del territorio e soprattutto all'incentivazione degli interventi di trasformazione delle aree contermini cui si riferiscono. E' questo il caso delle aree urbanizzabili di maggiore estensione che sono localizzate in prossimità della frazione Marina a diretto contatto con le aree più densamente edificate. Il Centro e la frazione Marcellina, invece, sono interessati da due aree che vanno a definire il perimetro del contesto urbano senza determinare ulteriori sfrangiature rispetto al territorio rurale, evitandosi con ciò la formazione di ambiti periurbani marginali. L'utilizzazione di dette aree urbanizzabili avviene, a seguito della definizione del POT (se necessario), a mezzo di piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata con conseguente applicazione delle norme perequative finalizzate ad un'equa distribuzione degli oneri connessi al reperimento delle aree per i servizi e l'infrastrutturizzazione. Anche in questo caso la loro funzione è quella di impedire un'uso disorganico dei territori di margine in modo da evitare la formazione di interventi episodici privi delle necessarie connotazioni urbane.

Si sottolinea come l'utilizzazione di queste aree deve avvenire avendo come riferimento escludente la verifica della compatibilità del carico urbanistico indotto dai nuovi insediamenti sulle infrastrutture esistenti. La maggiore criticità è quella relativa al sistema della mobilità sia interna che esterna ai tre centri, per cui risulta imprescindibile una sua definizione (ed attuazione) in stretta osservanza del disegno di Piano.

Per quanto attiene lo svolgersi delle attività produttive, del tipo artigianale-commerciale, si ritiene opportuno che le stesse siano localizzate in un'area già attrezzata per

tale funzioni (PIP in essere) sita in prossimità della frazione Marcellina, mentre si ritiene opportuno non mantenere tale destinazione per un'altra area, a questo scopo individuata dal PRG vigente, che però non ha trovato attuazione sino ad oggi.

Per quanto attiene il **sistema viario** il PSC tende a definire da un lato la riqualificazione di quello minore (viabilità di quartiere) a mezzo delle citate premialità urbanistiche connesse alla formazione di nuovi interventi edificatori, e dall'altro propone la realizzazione di una serie di strade di attraversamento trasversale in grado di scavalcare i centri abitati nella direzione nord-sud, con due obiettivi: alleggerire la domanda di transito all'interno delle zone di maggiore affluenza (in particolare la SS 18 nel periodo estivo), recuperare zone difficilmente accessibili, ma che comunque svolgono un ruolo strategico. Oltre a ciò, lo schema viario proposto, è finalizzato ad agevolare le connessioni interne nella direttrice est-ovest con particolare riguardo alle strozzature determinate dal tracciato della linea ferroviaria (ampliamento del sottopasso per e da il Centro Storico), ed anche di scavalco delle zone periferiche di Marcellina, in prossimità della area archeologica, in modo da riconnettersi alla viabilità esistente in direzione Scalea-Pastina-Verbicaro.

La riqualificazione della rete stradale interna è, inoltre, completata dalla messa in sicurezza degli innesti principali fra le arterie minori con la viabilità principale. In particolare sono previste una serie di rotatorie in grado di fluidificare gli innesti principali (via degli Ulivi, Via del Mare).

La Legge Urbanistica Regionale pone particolare attenzione alla pianificazione del **territorio agroforestale** (art.50) al quale si assegna il compito fondamentale di fattore di sviluppo e di elemento di connotazione fondante dell'identità paesaggistica regionale. Il PSC, pertanto, pone in essere un quadro normativo d'ambito mirato alla salvaguardia, in termini produttivi, e ad una utilizzazione finalizzata, da un lato al potenziamento delle produzioni in essere e, dall'altro, al mantenimento in loco della utilizzazione rurale. Attraverso la formazione della Relazione Agropedologica, sono state individuate le zone maggiormente vocate alle produzioni di qualità (Cedro, Vigne, Ulivi) per cui al loro interno si esclude la possibilità di trasformazioni territoriali che non siano necessarie alla conduzione dei fondi e/o alla conservazione, stoccaggio e trasformazione dei prodotti agricoli. La stessa residenzialità agricola è incentivata puntando al recupero degli immobili rurali esistenti, per i quali sono consentiti incrementi volumetrici e di superficie utile connessi anche a forme integrative di reddito, quali l'agriturismo o l'ospitalità rurale. In questo ambito è vietato l'abbattimento, il taglio, l'espianto delle essenze produttive (soprattutto quelle di alto fusto) Sono, inoltre, escluse dall'edificazione e dalla trasformazione territoriale le aree individuate dal PSC come boscate e/o percorse dal fuoco (art. 142 del DLgs 42/94), per le quali l'utilizzazione, anche ai fini agricoli, è subordinata alla predisposizione di appositi Piani di Utilizzazione Aziendale. La Relazione agropedologica definisce l'unità aziendale minima. Anche in questi ambiti agricoli, e soprattutto nel caso di realizzazione di allevamenti zootecnici, si fa obbligo della predisposizione di appositi mitigatori di impatto finalizzati

principalmente al controllo degli sversamenti dei liquami e del mantenimento della permeabilità dei suoli. Le zone d'ambito con destinazione a colture non specialistiche, sempre che non ricomprese in ambiti di tutela paesaggistica, nei quali viene interdetta ogni trasformazione territoriale ai fini edificatori, possono essere utilizzati per l'impianto di colture autoctone tipiche dei luoghi, o per impianti in serra o vivaistici per la realizzazione dei quali è comunque sempre esclusa la possibilità di abbattimento di alberature di alto fusto eventualmente presenti. La residenzialità extragricola (art. 52 comma 2 della LUR) resta ammessa esclusivamente nelle zone d'ambito a coltura non specialistica con edificabilità pari 0,013 mq/mq di superficie utile; anche in questo caso detta edificabilità deve tendere ad una contenuta alterazione dei luoghi e deve utilizzare tipologie e tecniche costruttive proprie dei luoghi referenti. La stessa viabilità, strettamente necessaria allo svolgersi delle attività agricole, deve essere realizzata utilizzando i percorsi esistenti e minimizzando le loro modificazioni con piccoli ampliamenti e con pavimentazioni adeguate (resta escluso l'uso di pavimentazioni in asfalto e/o cemento).

Per quanto attiene gli **ambiti fluviali** minori (fossi, torrenti, corsi d'acqua), in assenza di una loro classificazione fra le Acque Pubbliche di cui al Regio Decreto in Gazzetta Ufficiale del Regno n° 173 del 25/07/2905, sono stati determinate le sole fasce di rispetto idrogeologiche (per come perimetrare in apposita cartografia) e le fasce di pertinenza paesaggistica-ambientale che si configurano come corridoi ecologici di collegamento fra le aree di costa e quelle montane. In tal modo si determinano le condizioni per la permanenza lo sviluppo della fauna selvatica, nonché della flora autoctona. Le norme del PSC, comunque, ne consentono l'uso per i soli fini agricoli, con esclusione di ogni edificazione e trasformazione non compatibile con detti fini. In questi ambiti, inoltre, è fatto assoluto divieto di sversamenti di liquami di qualsiasi natura, così come è esclusa ogni alterazione della superficie permeabile che ne limiti la capacità di drenaggio. Un discorso a parte merita l'asta fluviale dell'Abatemarco, che si configura come ambito strutturale del territorio, tanto da connotarsi come **paesaggio identitario regionale** soprattutto nella parte collinare. Per detto ambito si propone la formazione di un parco fluviale da definire, con maggiore dettaglio, in sede concertativa, con i Comuni confinanti in modo da garantire un'adeguata azione di tutela soprattutto per quanto attiene gli sversamenti e le opere di presa (Consorzio di Bonifica). Allo stesso modo si rende necessario proporre la mitigazione degli impatti determinati dalla coltivazione (non sempre autorizzata) di alcune cave di inerti che prospettano nella gola fluviale, per le quale si prescrivono le sole operazioni di recupero ambientale, in applicazione della Legge Regionale n°40/2009.

Il PSC, in applicazione delle vigenti disposizioni, ha determinato la rilettura dell'impostazione della Variante al PRG in vigore. In particolare è stato necessario **sottrarre all'edificazione** le seguenti aree individuate con la stessa simbologia presente nella citata Variante:

	destinazione di zona	mq	Indice mc/mq	volume
1	<b>ZTO del tipo RC1:</b> area di espansione residenziale sottratta all'edificazione in applicazione dell'art.24 punti 4, 5a,d degli Indirizzi per l' Attuazione e per la redazione dei PSC allegati al PTCP.	116.627	0,60	69.976
2	<b>ZTO del tipo RCT1</b> area di espansione turistica semidensa, sino ad oggi non utilizzata per questi scopi, e soprattutto perché inserita in un contesto agricolo di pregio sia produttivo che paesaggistico (uliveti secolari)	356.821	0,50	178.410
3	<b>ZTO del tipo RST</b> area di per servizi complementari al turismo ( alberghi, campeggi, ristoranti, etc.) per la cui utilizzazione non è mai pervenuta alcuna richiesta e che oggi risulta in contrasto con il disposto dell'art. 29 degli Indirizzi per l' Attuazione e per la redazione dei PSC allegati al PTCP. Con pendenze accentuate in zona a media vulnerabilità paesaggistica, difficilmente collegabile alla viabilità principale e con scarse dotazioni territoriali. E' compresa tra due impluvi naturali.	169.818	RC 1/4	191.045
4	<b>ZTO del tipo D1</b> area a carattere produttivo sottratta all' edificazione in applicazione dell'art.27 punti 2, degli Indirizzi per l' Attuazione e per la redazione dei PSC allegati al PTCP. Viabilità di accesso disagiata e con tratti in forte pendenza, inadeguate o assenti le altre dotazioni territoriali	367.845	RC 70%	1.931.186
5	<b>ZTO del tipo PEEP</b> area di espansione residenziale edilizia pubblica , se ne prevede l'eliminazione in quanto gli esigui finanziamenti del settore dell' ERP non consentono una sua attuazione, nel breve periodo. Il conseguente regime vincolistico, potrebbe determinare contenzioso con la pubblica amministrazione. Il fabbisogno di edilizia sociale sarà soddisfatto in regime perequativo, con iniziativa anche privata	51.554	Piano Attuativo	da definire
	<b>Totale generale aree sottratte</b>	<b>1.062.665</b>		<b>2.370.617</b>

Le suddette rimodulazioni di zone edificabili, escludendo quelle a carattere industriale artigianale, determinano la **riduzione di un carico urbanistico equivalente a 4.394 abitanti**, con conseguenti notevoli, benefiche ricadute sul piano della sostenibilità ambientale di tutto l'impianto del PSC.

Si specifica che vengono eliminati tutti i vincoli di inedificabilità determinati dalla formazione delle aree per standard di servizio, per come individuati dalla Variante al PRG vigente. Al fabbisogno emergente da soddisfare si provvederà in applicazione delle disposizioni perequative individuate nella Normativa Gestionale Attuativa (REU) allegata al PSC.

#### 2.1.4. - La definizione degli Ambiti Territoriali Unitari (ATU)

In applicazione del disposto di cui al Punto 5.2.5 (pag. 23783) delle Linee Guida Regionali, nonché dell'art. 20 comma 3 della LUR, il PSC provvede alla specificazione del disegno strutturale del Piano "....individuando gli Ambiti Territoriali Unitari (ATU) ricomprendenti aree territoriali/urbane con caratteristiche unitarie .....".

Tale scansione, per altro già accennata in precedenza, viene effettuata avendo come riferimento quella proposta nelle citate Linee Guida Regionali, pertanto si avrà:

### Territorio Urbanizzato

**Ambito urbano storicizzato:** normativa gestionale al Titolo 3 – Capo 3.A – art 32 e seguenti del REU, è suddiviso a sua volta in tre sub ambiti :

1. ES : edifici e complessi monumentali che sono diffusi sul territorio per come individuati e perimetrati nella Tav.6 . Sono edifici, variamente databili, che caratterizzano il paesaggio urbano (Chiese – Castello ) e quello costiero (Torri). Per essi, art. 36 del REU, si prescrive il solo restauro scientifico con finalità conservative, in modo da mantenerne inalterato il significato evocativo ed il contesto paesaggistico di riferimento attraverso l'individuazione di fasce di tutela e/o di vincolo. Fra essi è ricompresa la cosiddetta Torre Fazio localizzata in località Menestalla in prossimità del confine Comunale con Scalea, vincolata con apposito Decreto del competente Ministero. Detta Torre ha subito rimaneggiamenti in epoca recente non adeguati ed incongrui con la tipologia originaria e la fascia di rispetto che è stata imposta, con il suddetto Decreto, risulta anomala per forma ed estensione, tanto che la proprietà interessata (altra rispetto alla Torre medesima) ha intrapreso le opportune azioni legali finalizzate alla revisione del medesimo vincolo. Il procedimento legale risulta in corso, pertanto con il presente PSC si dà atto di detta situazione di fatto, e, nell'eventualità che venga riconosciuta la sua fondatezza, si determina una fascia di rispetto di raggio pari a ml 30 a far luogo dal centro geometrico dell'immobile vincolato.
2. CS : nucleo di antica formazione che ha come referente spaziale un aggregato che manifesta le caratteristiche proprie del centro storico, ed anche di comparto con valenza testimoniale. Sono presenti altresì contenitori urbani a valenza monumentale. Il tessuto viario è fortemente carente al suo interno mentre sono presenti aree dedicate alla sosta in sede propria anche se periferiche ad esso. La normativa gestionale, più specificatamente descritta al Titolo 3° Capo 3.A art. 32 e seguenti del REU Parte Seconda, tende a mantenere inalterato il contesto, cercando di preservare quanto ancora leggibile del primo insediamento urbano. Nel contempo si pongono le premesse normative per facilitare il permanere in loco delle funzioni e delle attività in essere, in modo da evitare fenomeni di abbandono con ulteriore, conseguente, degrado. Tutto ciò anche in applicazione del disposto dell'art. 49 comma 2 della LUR nonché del Disciplinare per gli Interventi di Recupero approvato dalla G.R. in data 26/04/2012. Si può agire in regime perequativo in presenza di cessione volontaria e gratuita dei singoli immobili.

**Ambito Urbano Consolidato :** normativa gestionale al Titolo 3 – Capo 3.B – art 42 e seguenti del REU Seconda Parte, è suddiviso a sua volta in 4 sub ambiti :

1. AUC 1.1 : tessuto urbano a prevalente uso turistico ricettivo e stanziale strutturatosi, sul finire degli anni '70, sul margine est della SS 18 in contesto pianeggiante. La tipologia edilizia prevalente è del tipo pluripiano con spazi di isolamento residuali. Il REU (art. 42

- comma 5) la classifica come saturo e pertanto consente le sole operazioni di riqualificazione edilizia incentivata dalla formazione di premialità urbanistica.
2. AUC 1.2 : E' un compendio formatosi a valle della richiamata SS 18 che ha come confine ovest l'arenile demaniale. Il tessuto urbano risulta disomogeneo con tipologie monofamiliari ed altre pluripiano per lo più di carattere ricettivo alberghiero, il fronte mare è oggetto di pianificazione attuativa di riqualificazione (lungo mare) Risulta sostanzialmente saturo per cui l'intervento prevalente è quello della riqualificazione urbanistica e edilizia, a mezzo di premialità in regime perequativo. Le forme incentivanti tendono a favorire la delocalizzazione delle attività incongrue. L'ambito viene considerato saturo per ogni conseguente effetto.
  3. AUC 1.3 : tessuto edilizio a prevalente utilizzazione residenziale formatosi intorno allo Scalo Ferroviario sul finire degli anni '40 del secolo scorso (ex frazione Cipollina oggi Marcellina centro). E' considerato prevalentemente saturo per cui l'intervento dominante, come per i precedenti ambiti, è, oltre che la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia (art 42 comma 7 del REU Parte Seconda ).
  4. AUC 3.1 : tessuto edilizio strutturato a mezzo di piano attuativo di iniziativa pubblica (PIP) prevalentemente interessato da attività di carattere produttivo con scarsa residenzialità stanziale. Nelle aree residue è consentita il completamento di detto PAU in applicazione dei suoi indici e parametri. Si incentiva la riqualificazione degli innesti viari con forme di premialità finalizzata (art 42 comma 8 del REU -. Parte Seconda ).
  5. AUC 4.0 : tessuto edilizio interessato da piani attuativi in fase di completamento con finalità turistico-stanziale. Permangono pochi lotti residuali da utilizzare con intervento diretto in applicazione dei parametri e degli indici in essi definiti (art 42 comma 9 del REU Parte Seconda)
  6. AUC 4.1 e 4.2 sono subambiti sui quali sono state avviate le procedure per la formazioni di PAU di iniziativa privata (Lottizzazioni Convenzionate) non ancora giunte alla fase dell'approvazione finale. Per essi applica il disposto della LUR per come definito all'art. 65.
  7. APC : E' un subambito strutturatosi, in epoca recente, ai margini della Strada Provinciale n° 5 per Verbicaro con edifici in linea (quinta stradale) in assenza di spazi di relazione. La tipologia prevalente è l'edificio mono-plurifamiliare con attività commerciali al piano terra. In applicazione del PSC è ammessa la saturazione della aree ancora libere con prevalente destinazione residenziale. (art 43 del REU).

**Ambiti urbani da riqualificare** normativa gestionale al Titolo 3 – Capo 3.B – art 44 del REU, è suddiviso a sua volta in 4 sub ambiti :

1. ARU 1.1 : è un subambito strutturatosi intorno alla via del Mare che dalla SS 18 conduce alla frazione Marcellina. La sua utilizzazione è prevalentemente a carattere turistico stanziale con tipologia mista pluripiano. Sono presenti attività di carattere commerciale che determinano, a causa dei fenomeni gravitativi, una sostanziale inadeguatezza della struttura viaria nel suo complesso. Obiettivo del PSC è la riqualificazione dell' intero

subambito che manifesta marginali potenzialità di espansione edilizia da gestire congiuntamente alla sua riqualificazione soprattutto della struttura della mobilità (viabilità e aree di sosta). A tal fine la normativa conseguente determina forme incentivanti con oneri a carico dei richiedenti a fronte di premialità perequativa compensativa. Sul margine sud del compendio sono localizzate alcune aree interessate dal perimetro della zona PAI (Abatemarco) per le quali non è stato ancora compiuto il procedimento di riclassificazione già avviato dalla Pubblica Amministrazione. Pertanto esse, saranno ricomprese in questo subambito, solo e soltanto al compimento della citata procedura ed in applicazione della normativa che in detta riclassificazione verrà definita. .

2. ARU 1.2 : sono zone, strutturate negli anni '80 del secolo scorso, con prevalente utilizzazione turistico-stanziale. La tipologia più diffusa è l'edificio pluripiano con ridotte attività commerciali al piano terra. In esso valgono le indicazioni finalizzate alla riqualificazione di cui al punto precedente. Il PSC determina alcuni assi viari necessari ad una migliore fluidificazione del transito interno, da gestire sempre in regime perequativo. L'uso prevalente rimane quello della stanzialità turistica. Si interviene a mezzo singolo permesso a costruire con possibilità di premialità finalizzata all'ampliamento della sede viaria esistente.
3. ARU 1.3 : è un sub ambito di pianura di ridotte dimensioni che, a causa della densità edilizia in essere, risulta sostanzialmente saturo. Pertanto l'intervento prevalente è quello della manutenzione ordinaria, straordinaria e della ristrutturazione edilizia, sempre in regime perequativo. La cessione delle aree per gli adeguamenti viari proposti dal PSC determina la possibilità della formazione di Credito Urbanistico da gestire in applicazione del disposto del REU. Nei rimanenti lotti residui si interviene con obbligo a carico dei richiedenti della formazione degli adeguamenti urbanizzativi necessari a riqualificare il comparto, utilizzando a tal fine la perequazione compensativa. La destinazione d'uso prevalente è quella turistico-stanziale-ricettiva .
4. ARU 1.4. : è un compendio di pianura sorto a margine della SS 18 in direzione ovest, sostanzialmente saturo. E' localizzato in prossimità della polarità urbana dell'area ex TUVCAT pertanto le sue residuali ridotte potenzialità dovranno rapportarsi ad essa per una corretta organizzazione del nuovo edificato.

**Ambiti urbani da addensare** : normativa gestionale al Titolo 3 – Capo 3.B – art 45 del REU, è suddiviso a sua volta in 8 sub ambiti :

1. AIU 1.0 : è un sub ambito collocato nelle immediate vicinanze del Centro Storico deputato ad accogliere la domanda di residenzialità stanziale emergente. A valle (direzione ovest) è delimitato da un tratto di nuova viabilità con funzione di scavalco dell'attuale SP n°9 (via Nazionale) che risulta inadeguata soprattutto rispetto ai flussi di transito in direzione della struttura urbana dello Scalo di Grisolia adiacente alle propaggini dell'abitato (confine comunale sud). Si rende necessario altresì prevedere tratti viari minori di collegamento fra le due strade suddette in modo da rendere fruibile l'armatura esistente in maniera più funzionale ed adeguata all'incremento di traffico

conseguente. Il tutto dovrà essere gestito con premialità urbanistica in regime perequativo. All'interno di questo subambito sono localizzate due Polarità urbane con funzione di aggregazione sociale particolarmente carente in tutto il compendio, da gestire secondo le indicazioni più innanzi descritte. Si procede elettivamente a mezzo di Piano di Riqualificazione ma anche con intervento edilizio diretto con perequazione compensativa anche con finalità di edilizia sociale (case a prezzo e locazione concordata).

2. AIU 1.1. : è collocato nelle aree collinari a monte del Centro Storico e risulta maggiormente fruibile a seguito della recente realizzazione di un nuovo tratto viario con ampia area terminale di sosta. I nuovi interventi edilizi dovranno avere impatto visivo ridotto ed opportunamente minimizzato per non alterare la vista dal basso del nucleo storico referente. Non risultano adeguati i servizi primari che quindi restano a carico dei singoli fruitori. .
3. AIU 1.2 : è un subambito collinare, di ridotte dimensioni, già interessato da interventi a carattere turistico stanziale, in cui permangono pochi lotti utilizzabili sempre con le stesse finalità. Valgono le stesse indicazioni di carattere paesaggistico di cui al punto precedente.
4. AIU 1.3 : è prossimo alle propaggini di recente edificazione del Centro con tipologia lineare a cortina lungo la sua via di accesso. In esso è presente un edificio (capannone) incongruo con il prevalente uso residenziale, del quale si incentiva la delocalizzazione a mezzo di premialità compensativa. Si rende opportuna anche formare una normativa in grado di favorire il sorgere di una adeguata struttura relazionale (commerciale e pubblici esercizi) non sufficientemente presente. La sua attuazione favorirà, inoltre, una maggiore integrazione con il Polo Scolastico di recente realizzazione che altrimenti risulterebbe eccessivamente periferizzato rispetto all'armatura urbana.
5. AIU 1.4 : è un compendio di recente formazione adiacente al nucleo storico della frazione Marcellina (direzione nord) caratterizzato da edilizia spontanea in parte a margine della viabilità principale (via Orsomarso). In prossimità del confine sud è collocata un'area con funzione strategica (Polarità Urbana) la cui attuazione avverrà a mezzo di Scheda Progettuale in modo da coinvolgere alla sua realizzazione capitali privati, per come meglio si dirà in seguito.
6. AIU 1.5 : è un subambito di recentissima formazione strutturato da piani attuativi in corso di realizzazione, pertanto risultano adeguate le opere urbanizzative primarie e secondarie. In esso si interviene a mezzo del completamento di detti PAU e con intervento edilizio diretto nei lotti ancora liberi e non inseriti nei medesimi PAU.
7. AIU 1.6 : è situato nella zona marina a monte (direzione ovest) dell'edificazione avvenuta negli anni '60-'70 del secolo scorso con finalità turistiche. La tipologia prevalente è quella dell'edilizia pluripiano (max 3) in assenza di locali commerciali al piano terra, in esso sono presenti aggregati strutturati ma edificati con forti densità. Oltre la residenzialità turistica si prevede di incentivare la ricettività alberghiera, a mezzo di premialità, per gli edifici con tale destinazione. E' prevista, inoltre, nuova viabilità di attraversamento in modo da renderla maggiormente adeguata ai nuovi carichi ed a quelli già esistenti.

8. AIU 1.7 : è un compendio formatosi come naturale espansione dell'edificato realizzato a ridosso della SS 18, lungo la strada che conduce al Centro Storico (via degli Ulivi) con ampi spazi. Il PSC prevede sia la realizzazione di nuova viabilità (confine sud del subambito) con funzione di alleggerimento della stessa via degli Ulivi. Maggiore criticità si determina per l'attraversamento del sottopasso della linea ferroviaria a causa della sua ridotta sezione, a tal fine l'Amministrazione Comunale ha predisposto apposito progetto da gestire di concerto con quella Provinciale.

**Ambiti urbani di riconversione** normativa gestionale al Titolo 3 – Capo 3.B – art 52 del REU, è suddiviso a sua volta in 3 sub ambiti :

9. RICU 1. : è un'area strategica (tanto da connotarla come Polarità Urbana) posizionata a ridosso della SS 18 su cui insistono le strutture di una Cooperativa di produzione connessa alla lavorazione del Cedro, oggi dismessa. La sua dimensione nonché la sua localizzazione risultano fortemente determinanti al fine del processo di riqualificazione urbana dell'intero compendio. Pertanto per essa si prevede la formazione di PINT (sia pubblico che privato) di cui all' art. 33 della LUR anche a mezzo di progetto di finanza di cui al D.Lgs 163/2006 e smi. da definire e gestire in regime concertativo con la proprietà (Consorzio di Bonifica), l' Amministrazione Comunale e le eventuali proprietà private confinanti. Il tutto in modo da pervenire alla definizione di una struttura urbana in grado di porsi come momento di aggregazione sociale e produttiva con funzioni connesse sia al turismo che alla residenzialità stanziale. Il tutto è ulteriormente amplificato dall'adiacenza dell'area della nuova Chiesa in corso di realizzazione. Si interviene per come definito all'art. 52 del REU comma 1
10. RICU 2. : è riferito ad un'area, collocata nella parte collinare dell'asta fluviale dell' Abatemarco, già utilizzata come cava di inerti ormai dismessa. Essa risulta fondamentale al fine di una intera riqualificazione dell'area nonché per la formazione del Parco Fluviale previsto nel PSC. L'ar. 52 del REU definisce le funzioni ammesse e le modalità di intervento (RIURB) del compendio che comunque viene individuato come "area urbana di crisi" in applicazione del disposto di cui all'art. 35 della LUR.
11. RICU 3 : è l'area di risulta, afferente la discarica comunale dismessa, per la quale si prevede la formazione di un parco urbano anche in considerazione della perfetta gestione della discarica medesima (rinaturalizzazione) nonché dell'ottimo contesto ambientale di riferimento.

### **Territorio Urbanizzabile**

**Ambiti urbani di nuovo impianto** : normativa gestionale al Titolo 3 – Capo 3.B – art 46 del REU, è suddiviso a sua volta in 3 sub ambiti :

1. NU 1.0 : è una porzione di territorio pianeggiante scarsamente edificata in prossimità della frazione Marcellina. E' carente delle principali opere urbanizzative per cui si rende

necessario formare piani attuativi anche di iniziativa privata. Il PSC forma una Scheda Urbanistica attuativa di comparto, che, in applicazione degli indici e dei parametri definiti, determina le condizioni di minima per gli interventi edilizi diretti (singoli Permessi di Costruire) lasciando, sempre e comunque, a carico dei soggetti attuatori la realizzazione delle opere urbanizzative, carenti/assenti, e della cessione delle relative aree di sedime, il tutto in regime convenzionato o regolato da atto unilaterale d'obbligo. E' anche ammesso il ricorso a Progetti Unitari di Nuovo impianto nel caso in cui il frazionamento della proprietà fondiaria non consenta un'adeguata progettazione dell'insieme.

2. NU 1.1 : è un sub ambito immediatamente adiacente all'edificazione con prevalente utilizzazione turistica, che viene confermata dal PSC e nel quale si interviene con le stesse modalità di cui al punto precedente ma con una maggiore rarefazione edilizia. Valgono, pertanto, le stesse definizioni di cui al punto precedente.
3. NU 1.2 : questa porzione di territorio (a sua volta suddivisa in due comparti distinti) è interessata alla formazione di nuova viabilità necessaria alla sua utilizzazione, nonché alla fluidificazione del traffico in direzione longitudinale (sud-nord). Si procederà pertanto con PAU (di iniziativa pubblica e/o privata) in applicazione ai parametri definiti ed in regime perequativo per la formazione dei necessari servizi primari e secondari.

Si forniscono nella tabella che segue i dati dimensionali degli ambiti descritti:

**Tabella A**

sigla	descrizione	sup. territoriale mq	sup. utilizzata %	sup. utilizzabile mq	Indice utilizzazione fond./terr. mq/mq	SC mq	Volume teorico
<b>Ambito urbano storicizzato</b>							
NS	Nucleo di antica formazione		100	0	0	0	0
ES	Edifici e complessi monumentali		100	0	0	0	0
TT	Tessuti urbani testimoniali		0	0	0	0	0
totali							
sigla	descrizione	sup. territoriale mq	sup. utilizzata %	sup. utilizzabile mq	Indice utilizzazione fond./terr. mq/mq	SC mq	Volume teorico
<b>Ambito urbano consolidato</b>							
AUC1.1	subambito a prevalente uso misto residenziale e turistico -saturo	166.281	100	0	vedi art. 42 comma 6 del REU	0	0
AUC 1.2	subambito prevalente uso turistico saturo-	110.638	100	0		0	0
AUC 1.3	subambito a prevalente uso residenziale -saturo-	30.230	100	0		0	0
AUC 3.1	subambito a esclusivo uso produttivo -PIP_	99.241	in corso di attuazione				
APC	subambito periurbano consolidato	162.136	80	32.427	0,25	8.107	24.321
totali		568.535				8.107	24.321
sigla	descrizione	sup. territoriale mq	sup. utilizzata %	sup. utilizzabile mq	Indice utilizzazione fond./terr. mq/mq	SC mq	Volume teorico
AUC 4.0	Lottizzazioni convenzionate	45.888	in corso di attuazione				
AUC 4.1	Lottizzazioni adottate	29.504	vedi art.51 del REU				
AUC4.2	Lottizzazione presentate	34.763					

sigla	descrizione	sup. territoriale mq	sup. utilizzata %	sup. utilizzabile mq	Indice utilizzazione fond./terr. mq/mq	SC mq	Volume teorico
<b>Ambito urbano da riqualificare</b>							
ARU 1.1	subambito a prevalente uso misto turistico-residenziale	155.658	55	70.046	0,20	14.009	42.028
ARU 1.2	subambito a prevalente uso turistico-residenziale	202.450	65	70.858	0,20	14.171	42.515
ARU 1.3.	subambito a prevalente uso turistico –denso -	71.391	85	10.709	0,20	2.141	6.425
ARU 1.4	subambito prevalente uso turistico-residenziale –denso-	85.234	95	4.262	0,20	852,34	2.557
totali		514.733		155.874		31.174	93.524
<b>Ambito urbano da addensare</b>							
AIU 1.0	subambito a prevalente uso residenziale	410.520	70	123.156	0,30	36.947	110.841
AIU 1.1	subambito a prevalente uso misto residenziale-turistico	71.716	55	32.272	0,20	6.454	19.363
AIU 1.2	subambito a prevalente uso turistico	33.541	80	6.708	0,20	1.342	4.025
AIU 1.3	subambito a prevalente uso residenziale	60.833	40	36.500	0,35	12.775	38.325
AIU 1.4	subambito a prevalente uso residenziale	301.435	55	135.646	0,40	54.258	162.775
AIU 1.5	subambito a prevalente uso turistico-residenziale	215.034	70	64.510	0,25	16.128	48.383
AIU 1.6	subambito a prevalente uso turistico	141.457	75	35.364	0,20	7.073	21.219
AIU 1.7	subambito a prevalente uso turistico-residenziale	105.650	45	58.108	0,20	11.622	34.856
totali		1.340.186		492,264		146.598	439.794
<b>Ambito di nuovo impianto</b>							
NU 1.0	subambito ad uso misto residenziale-turistico	173.961	0	173.961	0,15	26.904	78.282
NU 1.1	subambito a prevalente uso turistico	137.012	4	131.532	0,15	19.730	59.189
NU 1.2	subambito a prevalente uso turistico	204.456	0	204.456	0,15	30.668	92.005
totali		515.429		509.949		77.302	229.476

La suddetta scansione determina l'individuazione delle seguenti quantità complessive di territorio interessato all'utilizzazione urbana:

**A. Ambito Urbanizzato :**

Totale Superficie mq 2.423.454 (al netto delle aree afferenti il Centro Storico) di cui mq 680.565 di superficie utilizzabile per la nuova edificazione al netto della superficie occupata dalle costruzioni e dalle opere infrastrutturali esistenti.

**B. Ambito Urbanizzabile :**

Totale superficie mq 515.429 di cui mq 509.949 di superficie utilizzabile per la nuova edificazione al netto della superficie occupata dalla costruzioni esistenti

In applicazione degli indici fondiari e territoriali individuati con la formazione del PSC e del relativo REU, si determinano le seguenti quantità di nuovo edificato:

- a) Ambito Urbanizzato : **Superficie Complessiva**<sup>20</sup> del nuovo edificato **mq 185.879** (per facilità di confronto questo dato viene convertito in Volume Teorico che risulta essere pari a mc 557.639)
- b) Ambito Urbanizzabile : **Superficie Complessiva**<sup>21</sup> del nuovo edificato **mq 77.302**. (per facilità di confronto questo dato viene convertito in Volume Teorico che risulta essere pari a mc 229.476)

L'impianto strutturale del PSC determina complessivamente la formazione di una superficie utile (**nuovo edificato**) pari a **mq 263.181** per un Volume Teorico di nuovo impianto pari a mc 787.115. La lettura di questo dato dimensionale conferma la riduzione, in precedenza motivata, rispetto al PRG vigente<sup>22</sup>, con conseguente benefiche ricadute sul piano ambientale.

Si deve rilevare, inoltre, come sia la suddivisione in ambiti, che la normativa gestionale, siano stati organizzati per favorire ed incentivare la riqualificazione edilizia ed urbana. Infatti, gli ambiti a ciò destinati manifestano un superficie totale pari a mq 2.423.454 ai quali vanno sommati gli ambiti di riconversione delle aree dismesse che ammontano a mq 42.500 (area TUVCAT area cava dismessa, area discarica esaurita) . In totale si avranno mq **2.465.954 soggetti a forme di riqualificazione**, contro mq 515.429 di aree per nuovo impianto urbano.

### **Ambiti extraurbani - Assetto agricolo e forestale**

Come già accennato (pag.79 ) e per come descritto nella Relazione Agro-Pedologica, il territorio comunale manifesta discrete potenzialità in tale settore, configurandosi sia come fonte integrativa di reddito, sia, in alcuni casi (coltivazione del cedro) anche come redditività primaria in grado di offrire sostentamento alla famiglia contadina. In ragione di ciò il PSC scandisce questi areali in quattro categorie fondamentali, in applicazione del Titolo VII della LUR artt. 50-51-52, nonché del disposto di cui al Capitolo III paragrafo 3.1 e seguenti delle Linee Guida Regionali:

- a) sottozona E1 "aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche vocazionali e specializzate" Cedro e Vigneto DOC Verbicaro
- b) sottozona E2 " are di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni
- c) sottozona E3 : " aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali e per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola"<sup>23</sup> Queste aree, nel PSC, sono collocate per lo più in prossimità del confine urbano e prima degli ambiti collina-

<sup>20</sup> Definita in applicazione dell' art 66 del fascicolo "Definizioni"

<sup>21</sup> Ibidem

<sup>22</sup> Vedi pag 58 dove si riporta il volume complessivo dichiarato di PRG pari a mc 3.576.481 contro un volume accertato di mc 4.182.822

<sup>23</sup> Linee Guida Regione Calabria punto 3.2.2 pag 23890-23891

ri che manifestano notevole pregio di carattere paesaggistico-ambientale. Il REU definisce le modalità di intervento all'art 63 e seguenti del Capo 3.D.

- d) sottozona E4 : aree boscate e/o percorse dal fuoco "su cui insiste una copertura forestale superiore al 10%" ; in esse è inibita l'attività edificatoria ma ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti. Fra esse figurano anche le aree percorse dal fuoco (per come rilevabili dal Catasto Incendi Comunale) individuate nelle cartografie allegare (vedi Tav. 12 ) secondo il codice di riferimento
- e) sottozona E5 "aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico ambientali ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti"<sup>24</sup> In questa sottozona vanno incluse tutte le aree in cui siano già operanti vincoli diversi (idrogeologici, paesaggistici, di rispetto fluviale, PAI, già perimetrale nelle apposite tavole Sono riferite agli areali collinari che caratterizzano il paesaggio (Valle dell'Abatemarco, Collina La Serra, Collina Cerreto) e sono per lo più state oggetto di rimboschimento.

### **Ambiti per le dotazioni territoriali (REL)**

#### **La struttura relazionale – Ambiti delle dotazioni residenziali -**

In attesa degli adempimenti da parte della Giunta Regionale, in applicazione del disposto di cui all'art. 53 comma 3, il PSC individua, sulla scorta delle disposizioni di cui al punto 5.4 (secondo paragrafo delle Linee Guida Regionali –pag. 23788) gli ambiti deputati al soddisfacimento del fabbisogno emergente di servizi per le popolazioni insediate. Ciò avviene, in via transitoria, avendo come riferimento il DM n°1444/68.

Nella formazione del Quadro Conoscitivo è stata compiuta una puntuale analisi delle dotazioni territoriali esistenti, che determinano una situazione non positiva in quanto, sia per i servizi a carattere residenziale, che per quelli a carattere turistico, si evidenziano standard non sufficientemente strutturati. I primi infatti si attestano a 15,08. mq/abitante, i secondi, ancorché di difficile quantificazione determinano una quantità pari a 13,81 mq/turista, ove quest'ultimi vengono quantificati in 30.000, unita' annue.

Nelle schede di rilevamento è stata, inoltre, valutata la qualità del servizio offerto in relazione al comma 2 punto b) del citato art. 53, e da ciò emerge con chiarezza come la maggior parte dei servizi esistenti offra un medio standard qualitativo. Essi infatti, sono collocati in aree:

- accessibili anche per le categorie svantaggiate,
- raggiungibili anche con percorsi pedonali e/o ciclabili,
- per lo più pianeggianti,
- sufficientemente diffuse nelle frazioni principali.

---

<sup>24</sup> Ibidem

Il PSC individua nuove aree per le dotazioni territoriali a carattere residenziale per lo più connesse con il verde attrezzato ed i parcheggi ad essi afferenti, viene altresì individuata una nuova area per il Culto nella frazione Marina (mq 6.650 circa).

Particolare attenzione viene posta, inoltre, alla localizzazione, di aree idonee alla formazione di nuove Polarità Urbane, di cui si è detto precedentemente, in grado di porsi come referenti, non solo spaziali, ma anche funzionali rispetto alle armature urbane (Centro-Marcellina-Marina) che contraddistinguono la struttura territoriale. Dette Polarità hanno il compito di configurarsi come centri di aggregazione relazionale e quindi non sono connesse al semplice soddisfacimento della domanda di servizi elementari, bensì alla riqualificazione dell'area afferente.

Come abbiamo visto sono :

1. 2. in prossimità della struttura urbana storica (piazza pensile con annesso funzioni commerciali e residenziali – soggetta a Scheda Progettuale - ex area del campo sportivo in disuso (piazza con strutture pubbliche, commercio e residenza – soggetta a Scheda Progettuale )
2. 1 nel centro della frazione Marcellina a ridosso del nucleo abitato originario (piazza con spazi per il commercio ambulante, negozi, pubblici esercizi e residenza - soggetta a Scheda Progettuale)
3. 2 nella frazione ;Marina (ex area TUVCAT connessa alla nuova Chiesa da realizzarsi a mezzo di PINT – soggetta a Scheda Progettuale), area demaniale in prossimità della SS 18 - soggetta a Scheda Progettuale )

Altre aree a servizi saranno reperite all'interno degli Ambiti di Riconversione (RICU) della ex TUVCAT e della ex Cava nella valle dell'Abatembraco. Le funzioni di tali aree sono desumibili dalla lettura dell'art. 52 del REU che le sottopone a PAU (PINT la prima, RIURB la seconda) all'interno dei quali si darà luogo alla loro quantificazione esatta. Si deve specificare che le funzioni individuate non sono riferibili alle sole dotazioni territoriali residenziali, bensì anche a quelle di carattere turistico. Anche in questo caso gli areali individuati rispondono ai criteri qualitativi richiesti dalla LUR, non fosse altro perché situati in pieno centro cittadino ed immediatamente relazionati alle infrastrutture viarie esistenti.

A mezzo dei PAU relativi alle aree di nuovo impianto urbano, saranno, inoltre reperite altre aree a servizi per come definito all'art. 16 del REU e dell'annessa tabella. Quest' ultima scandisce le dotazioni minime (mq 24/abitante insediato) in funzione anche della destinazione d'uso prevalente del PAU. Pertanto la suddivisione delle aree per i servizi è differenziata a seconda che si tratti di un PAU a destinazione turistica, residenziale oppure mista. Sarebbe stato non corretto, ad esempio, individuare aree per l'edilizia scolastica laddove non vi è presenza di residenti. In tal caso si privilegia la dotazione di verde attrezzato e di spazi per i parcheggi. Tutto ciò mantenendo sempre inalterata la quantità minima richiesta di mq 24/ab.

In funzione dell'incremento demografico individuato al Capitolo III Paragrafo 3.1.2 della presente Relazione, la popolazione al 2024 dovrebbe ammontare a 5.590 unità con un incremento pari a 593 abitanti nel periodo. Questo incremento è marginalmente sopportabile dalla struttura dei servizi residenziali in essere, in quanto lo standard che ne deriverebbe (in assenza di incremento delle dotazioni) sarebbe pari a :

$$\text{mq } 75.350 : 5.590 \text{ ab:} = 13,47 \text{ mq/ab.}$$

In considerazione dell'individuazione di nuove aree per dotazioni residenziali, invece, il dato complessivo è quello desumibile dalla seguente tabella:

**Tabella B**

tipologia del servizio	Mq complessivi	Mq / abitante	Standard D.I.
Interesse comune	23.185	4,14	2,00 mq/ab.
Aree per l'istruzione	31.813	5,69	4,50 mq/ab.
Spazi pubblici attrezzati	57.831	10,34	9,00 mq/ab.
Parcheggi pubblici	12.809	2,29	2,50 mq/ab.
<b>Totale generale</b>	<b>125.638</b>	<b>22,47</b>	<b>18,00 mq/ab.</b>

Il **nuovo standard** dei servizi residenziali è quindi pari a :

$$\mathbf{22,47 \text{ mq/ab.}}$$

Il dato dimensionale della tipologia dei servizi residenziali manifesta, quindi, una carenza marginale rispetto ai minimi di legge nazionale e regionale (24 mq/ab.), compensata dalla presenza delle aree per servizi turistici che comunque sono utilizzabili anche dall'utenza stanziale. Per quanto attiene l'aspetto qualitativo dei singoli servizi (art. 53 della LUR) si rimanda alle valutazioni espresse nelle schede di rilevamento che si allegano. In buona sostanza si può comunque affermare che le dotazioni in essere sono adeguate sia qualitativamente che dimensionalmente ai parametri espressi dalle vigenti disposizioni di legge.

Il dato esposto deve essere relazionato, per esprimere appieno la sua validità, alla dimensione complessiva delle potenzialità edificatorie espresse dal Piano Strutturale, calcolate in relazione a quanto evidenziato nella Tabella A

Il coacervo delle aree del sistema relazionale a scopo residenziale, resta individuato e localizzato nella Tav. 16 sotto la simbologia REL 1.0

### La struttura relazionale – Ambiti delle dotazioni turistiche -

Il PSC determina una capacità insediativa teorica pari : **mq 263.181**, che corrispondono a 7.871 nuovi abitanti<sup>25</sup>. In considerazione che l'incremento demografico dei residenti è pari a 593 unità, risulta una capacità insediativa teorica di tipo turistico pari a circa 7.278 unità (capacità complessiva 7.871 – 593. ab.res = 7.278 tur.). Questa, sommata alle potenzialità in atto pari a circa 35.000 unità, determina una capacità ricettiva turistica complessiva di 42.278. unità circa.

Le dotazioni dei servizi turistici, necessari a far fronte a tale domanda, sono desumibili dalla seguente tabella:

**Tabella C**

tipologia del servizio	localizzazione			
	Centro	Marcellina	Marina	Areale costiero
Area ex TUVCAT		.	mq 21.437	
Aree demaniali			mq .32.381	
Area demaniale a valle SS18				mq 17.920
Parco fluviale	mq 1.198.832			
Areale del Piano di Spiaggia	Mq 337.765			
Parco Archeologico		mq 120.104	mq	

Complessivamente la superficie destinata a servizi turistici, variamente distribuita nel territorio comunale, definisce una quantità pari a mq 1.728.439 che, relazionata alle potenzialità di presenze turistiche calcolata, al 2024, in 42.278 unità, determina uno standard di :

**40,88 mq/turista.**

La quantità complessiva e la localizzazione di questa tipologia di aree è individuata nella Tav. 16. sotto la simbologia REL .

### La struttura relazionale –Ambiti delle dotazioni viarie -

Nell'ambito della struttura relazionale è ricompreso anche il sistema della mobilità che, come abbiamo visto (paragrafo 2.1.6 pag 37 ), risulta sufficientemente articolato .

Risulta, invece, deficitario :

1. l'attraversamento longitudinale del Centro Cittadino. Per sopperire a tale deficit il PSC individua una strada, per altro già individuata dal PRG vigente, che lo scavalca in direzione ovest, che si innesta alla Sp 9 in prossimità del confine Comunale con Grisolia, per poi riconnettersi alla via degli Ulivi che dovrà essere opportuna-

<sup>25</sup> 1 abitante pari a 33,3 mq di SC

mente riqualificata anche con l'ampliamento del sottopasso ferroviario. Su questa nuova strada si innestano, poi, quelle trasversali che la ricongiungono in più punti alla Sp 9..

2. il collegamento fra arterie secondarie esistenti per la cui ottimizzazione si prevedono, oltre che una loro riqualificazione funzionale (allargamento della sede carrabile, formazione di marciapiedi, realizzazione di piste ciclabili a margine, illuminazione, etc), la formazione di piccoli tratti viari con funzione di scavalco di alcuni nuclei abitati. E' il caso di una nuova strada che, provenendo dal nuovo ponte sull'Abatemarco, si ricongiunge alla via Degli Scavi, a monte della frazione Marcellina, in modo da canalizzare i flussi da e per Verbicaro senza congestionare l'area urbana di Marcellina.
3. la circolazione, soprattutto nel periodo estivo, lungo la SS 18, per cui si ritiene opportuno canalizzare i flussi lungo un percorso alternativo che si innesta sul confine sud e, con tracciato parallelo alla stessa SS 18, si ricongiunge a Via degli Ulivi. In tal modo il suo attuale innesto alla stessa SS 18, viene notevolmente alleggerito e velocizzato.
4. Il sistema viario minore interno alle aree di recente edificazione che risulta scarsamente gerarchizzato, per cui si propone oltre che la formazione di brevi tratti di nuova viabilità, anche il suo potenziamento a mezzo dell'ampliamento delle sedi viarie e della formazione dei percorsi pedonali. Ciò avverrà con la formazione di appositi piani di riqualificazione urbana che pongono a carico dei richiedenti sia la cessione delle aree che la realizzazione delle opere connesse, in regime
5. Si specifica che nelle tavole del PSC non è stata riportata una bretella stradale prevista dal PTCP in quanto la scala del disegno di tale Piano non consente una sua precisa localizzazione. Pertanto essa, se fattibile, verrà individuata in sede di progettazione preliminare da parte dell'Amministrazione Provinciale.

Nella Tav. 14 le infrastrutture viarie vengono classificate in ragione della loro funzione e della rispettiva gerarchia pertanto si avrà:

API : asse principale di nuovo impianto

ASI : asse secondario di nuovo impianto

APR : asse principale da riqualificare

ASR: asse secondario da riqualificare

RS : rotonda stradale di nuovo impianto

### **Ambiti delle dotazioni ecologiche-ambientali**

Per come accennato in precedenza, il paesaggio è stato assunto come **invariante strutturale** della pianificazione comunale. Pertanto, dopo aver svolto un'attenta lettura delle emergenze locali (vedi tavola Struttura del Paesaggio), all'interno delle quali si collocano feno-

meni di rilevanza regionale come il compendio dell' asta fluviale dell' Abatemarco, si è proceduto a formare la relativa normativa gestionale ed attuativa. Essa non poteva che essere strutturata in funzione della salvaguardia assoluta degli areali di pregio alcuni dei quali (Gola dell' Abatemarco e suo tratto pianeggiante ) individuati come **paesaggio identitario regionale** congiuntamente agli areali di pertinenza,. (vedi comma 2 dell' art. 112 del REU) per cui esso viene sottoposto a Piano di Riqualificazione Ambientale e Paesaggistica di iniziativa pubblica con il quale, fra l'altro, dovranno essere individuati i criteri per mitigare l'impatto antropico (cave dismesse) e per favorire la rinaturalizzazione dell'intero sub ambito. Per le attività da svolgersi all'interno di detto areale viene, inoltre, stabilito l'obbligo della preventiva Valutazione di Incidenza da svolgersi in applicazione delle vigenti disposizioni di legge regionali e nazionali. e ad essa verrà applicato il disposto dell'art. 1 comma 21-24 della Legge n°308/2004 per come normato dall'art. 21bis del REU. Ciò darà la possibilità, alla Pubblica Amministrazione, di acquisire tale area in modo da inserirla organicamente nel citato Piano di Riqualificazione **Ambientale**.

Sempre al fine del mantenimento e del ripristino dell'equilibrio ecologico ambientale, vengono individuati i **corridoi ecologici** che danno continuità agli areali naturalistici del territorio. Essi coincidono principalmente, con le incisioni torrentizie che dalle aree pianeggianti portano a quelle collinari sino a raggiungere le aree montane in direzione ovest.. In queste aree si applicherà il disposto del comma 3 del citato art. 112 del REU che determina la loro assoluta inedificabilità e la sola manutenzione degli immobili in esse presenti.

Allo stesso modo il REU prescrive il mantenimento delle **aree boscate** (comma 4 art.112 del REU) ed il loro potenziamento (Kyoto forest) inibendole a qualsiasi utilizzazione edificatoria. In questa tipologia di area viene anche inclusa quella relativa al Corso del Tirreno (SS 18), che, pur essendo inserito in contesto urbano, ha caratteristiche tali da determinare le condizioni per una sua specifica tutela (palmizi e pini marittimi).

Tutti i suddetti ambiti vengono individuati, graficamente, nella Tav. 15 con le seguenti sigle:

AEA 1 : paesaggio identitario

AEA 2 : corridoi ecologici

AEA 3 : aree boscate

### Ambiti di vincolo e rispetto

Sono quelle zone sottoposte a vincolo speciale la cui utilizzazione è inibita o limitata.

Rientrano nel primo caso quelle interessate dalle Classi 3 e 4 dello studio Geomorfologico, che determina per le prime una pericolosità media e quindi una fattibilità con limitazioni consistenti, e per le seconde una pericolosità elevata con conseguente fattibilità con gravi limitazioni. Ambedue le suddette classi sono state escluse dall'edificazione.

Allo stesso modo non sono utilizzabili le aree interessate dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) per come perimetrale nella tavola di raffronto appositamente predisposta (vedi Tav. ....)

Sono, altresì, inedificabili le zone ricadenti nel raggio di 50 ml dal perimetro esterno del Cimitero, mentre sono utilizzabili per le costruzioni quelle comprese in una fascia di 30 ml dal binario esterno, previo nulla osta dell'Ente Gestore la tratta ferroviaria.

#### 2.1.5 Controllo della Biopotenzialità

Riteniamo opportuno, anche se l'argomento è maggiormente pertinente alla VAS allegata, offrire anche alcuni indici di controllo numerico degli effetti indotti, sul sistema ambiente, dalle azioni di pianificazione. Questi indici, se correttamente utilizzati, ci permettono di valutare l'evoluzione degli standard ambientali negli scenari ex ante (il territorio nel suo stato di fatto all'attualità) ed ex post ( il territorio nel suo stato modificato dall' attuazione del Piano). Per una verifica più corretta riteniamo che il territorio ex ante sia valutato, non solo nel suo stato di fatto, ma anche nel suo stato di diritto, nello stato cioè determinato dagli effetti della pianificazione vigente.

Per fare ciò ci serviamo della valutazione della Biopotenzialità territoriale (BTC) espressa in Kcal/mq2.anno (Ingegnoli 1993). Questo metodo ci consente di attribuire un valore codificato alla copertura del suolo, sia essa naturale che antropica, e verificare che l'equilibrio complessivo ex ante, permanga ex post. Questa metodologia può essere effettuata a varie scale territoriali in funzione del livello di approfondimento dell'indagine; in questa fase del lavoro facciamo riferimento a macroambiti di lettura con una scansione che tende a fornire un primo quadro di sostenibilità degli interventi proposti.

Nella fase attuativa del PSC saranno scanditi, invece, i microambiti (per lo più coincidenti con il POT e con i PAU) all'interno dei quali dovrà verificarsi l'equilibrio ambientale predeterminato

La tabella seguente è la prima conclusione dell'indagine svolta:

TABELLA DELLA BIOPOTENZIALITA' TERRITORIALE				
paesaggi	classi di BTC Kcal/mq2.anno	ex ante stato di fatto	ex ante stato di diritto	ex post PSC
<b>urbano</b>				
viabilità e tessuti urbanizzati	0,0	0,00	0,00	0,00
aree verdi urbane	2,5	26,25	21,75	26,25
orti urbani	0,1	0,94	0,87	0,95
<b>agricolo</b>				
uliveti	2,0	97,28	90,54	93,96
pioppeti	2,5			
agrumeti	2,5	150,42	100,25	121,95
<b>seminaturale</b>				
prati	1,5	246,33	233,50	236,47
prati arborati	2,0	101,54	89,70	90,40
macchia mediterranea	2,5	114,73	86,40	98,85
<b>naturaliformi</b>				
praterie	1,7	617,62	449,70	495,77
cespuglieti	1,6			
incisioni torrentizie	0,2	48,78	48,78	48,78
<b>boschi</b>				
rimboschimenti	1,5	134,01	80,83	134,01
boscaglia	2,5	998,14	998,14	998,14
vegetazione ripariale	2,5	129,00	102,55	119,45
	totale	<b>2665,04</b>	<b>2303,01</b>	<b>2464,98</b>

Da ciò consegue che la proposta di PSC determina una BTC prossima allo stato ex ante, e senz'altro migliorativa rispetto allo stato di diritto determinato dal vigente strumento urbanistico, poiché sono state sottratte all'utilizzazione edificatoria una parte di aree il cui uso è in contrasto con le invarianti strutturali individuate dal Quadro Conoscitivo del PSC.<sup>26</sup> L'equilibrio complessivo viene raggiunto, in fase di gestione del PSC, a mezzo dell'obbligo normativo della predisposizione, e conseguente realizzazione, di mitigatori di impatto.

Infatti le Norme Regolamentari di PSC suggeriscono (vedi art. 46 comma 12) che a livello di microambito (per esso si intendono le aree sottoposte a POT, quelle sottoposte ai PAU ed anche gli interventi significativi in zone ad equilibrio ambientale precario) sia mantenuta costante, o con scostamenti poco significativi, la Biopotenzialità determinata dallo stato ex ante l'intervento urbanistico proposto. Per cui laddove esso si localizzi in aree in cui vengano sottratte ampie fasce naturali (o naturaliformi e/o boschive) le stesse debbano essere sostanzialmente compensate con il reperimento di superfici simili per quantità e/o qualità.

Naturalmente, a meno di non consentire alcuna utilizzazione a fini edificatori del territorio interessato, il perfetto equilibrio tra la BTC all'attualità e quella del PSC non potrà mai essere verificato numericamente: l'importante è determinare le condizioni per una sostanziale stabilità dei valori che non dovranno oscillare oltre il 10% della BTC ex ante.

<sup>26</sup> Vedi Paragrafo 5.1.3. Finalità strategiche delle Norme e delle disposizioni di Piano

Altre ipotetica soluzione, che ci sentiamo di consigliare soltanto in casi estremi (necessità di utilizzare aree a forte valenza di BTC –per esempio boschi montani- ), è quella di imporre la formazione di identica BTC a mezzo della messa a dimora delle essenze sottratte e per la stessa quantità di superficie utilizzata. Nel caso del PSC di Santa Maria del Cedro tale condizione estrema non si verifica in alcuna parte del territorio comunale.

Si specifica, inoltre, che in apposito elaborato sono riportate le prime conclusioni del Rapporto Ambientale sullo schema di Piano proposto. Tutto ciò in applicazione del disposto delle citate modifiche alla LUR di cui alla Legge Regionale n°19 del 12 giugno 2009 art. 49 comma 1 punti a) e b), nonché dell'art. 23 del Regolamento Regionale n° 3 emendato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 153 in data 31 marzo 2009 e del relativo allegato F.

#### **2.1.6. - I meccanismi perequativi**

L'art. 54 della LUR introduce il meccanismo innovativo della perequazione urbanistica con la finalità di una più equa distribuzione dei vantaggi e degli svantaggi propri della pianificazione territoriale. Le finalità perequative possono essere sinteticamente riassunte come appresso:

- *..... ricerca della cosiddetta indifferenza dei proprietari rispetto alle scelte di Piano, al fine di evitare discriminazioni;*
- *la marginalizzazione dell'istituto espropriativo: in breve il passaggio dell'autoritatività delle scelte pubbliche verso la ricerca del consenso;*
- *la copertura del fabbisogno di opere pubbliche (opere di urbanizzazione) al di là della garanzia degli standards urbanistici al fine di colmare il gap di opere pubbliche comunali;*
- *la realizzazione a carico del proprietario delle opere di urbanizzazione: principio che si riconnette al passaggio della proprietà da fondiaria ad edilizia;*
- *la flessibilità delle prescrizioni urbanistiche e la loro attuazione mediante un "urbanistica relazionale" la cui attuazione cioè è basata essenzialmente sulle relazioni contrattuali che si instaurano con i destinatari delle prescrizioni urbanistiche ove l'amministrazione si limita a svolgere una funzione di terzietà rispetto alla realizzazione delle scelte pianificatorie;<sup>27</sup>*

In buona sostanza, prescindendo in questa sede da più approfondite disamine di carattere tecnico-giuridico, il sistema perequativo deve tendere ad eliminare , che con le scelte di Piano si creino forti discriminazioni tra proprietà fondiarie che, pur avendo gli stessi diritti (omogeneità dello stato di fatto e dei requisiti oggettivi dei terreni), potrebbero essere, in termini di potenzialità d'uso, penalizzate o meno a secondo della destinazione che viene loro assegnata: da una parte le aree edificabili dall'altra le aree vincolate per i servizi primari e secondari. Nel contempo la perequazione deve consentire alla Pubblica Amministrazione di formare una sorta di demanio di aree pubbliche acquisito senza gli eccessivi oneri propri dei meccanismi espropriativi: ciascun proprietario di aree edificabili deve concorrere alla formazione di detto

<sup>27</sup> Prof. Paolo Urbani – Relazione al Convegno INU aprile 2004

demanio pubblico, ottenendo in cambio una sorta di indennizzo commisurato al sacrificio richiesto. Risulta implicito che la totalità di detto meccanismo non può che essere determinata in sede di pianificazione attuativa, in particolare in fase di redazione del POT, in quanto il Piano generale non può spingersi, per sua natura, sino alla definizione dei dettagli propri della perequazione. Il PSC deve tendere, quindi, a fissare i criteri generali perequativi all'interno dei quali troveranno applicazione le "relazioni contrattuali" che porteranno alla concreta attuazione delle scelte di Piano.

L'applicazione del suddetto meccanismo perequativo ha suscitato non poche discussioni sul piano giuridico soprattutto quando si è cercato di attuarlo con rigidità e schematismi eccessivi. Ne è riprova la sentenza del TAR Lombardia (n° 1000 del 20/11/2002) che annullava il PRG di Brescia, nonché quella del TAR Campania (n°670 del 18/01/2002) che impone la perequazione esclusivamente nelle fase attuativa dello strumento urbanistico. Altro aspetto di legittimità, come fa rilevare il Prof. Paolo Urbani, è connesso con la possibilità di definire la trasferibilità della volumetria ammissibile (bene immateriale) a mezzo di atti pubblici, non essendo prevista, dalla legislazione vigente, la trascrivibilità di tale diritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Si deve considerare, inoltre, che la perequazione urbanistica può risultare di più agevole determinazione ed attuazione in quei territori caratterizzati da dinamiche edilizie contraddistinte da una forte presenza di proprietà fondiarie concentrate e di notevole dimensione, nonché laddove è massiccia l'attività di imprese edilizie legate ai meccanismi della compravendita immobiliare. Risulta più complessa e di difficile esecuzione, invece, nei casi, come il nostro, in cui le dinamiche di edilizie sono per lo più legate a fenomeni dell'autocostruzione mirati al soddisfacimento delle esigenze delle singole famiglie.

In forza di ciò si ritiene più opportuno, nella nostra fattispecie, strutturare un sistema perequativo legato a forme compensative piuttosto che alla complessità delle forme connesse ai valori dei terreni ed agli interessi economici-finanziari delle operazioni immobiliari, anche perché ciò porterebbe a variazioni continue ed a continui aggiornamenti legati direttamente alla ciclicità delle oscillazioni del mercato immobiliare..

In breve sintesi, pertanto, si procederà nel seguente modo:

- a. a tutti i compendi edilizi che manifestano lo stesso stato di fatto e di diritto, verrà attribuita una eguale capacità insediativa( in termini di cubatura massima assentibile o di superficie utile realizzabile)
- b. le aree destinate a servizi dal PSC godono degli stessi diritti edificatori delle aree immediatamente utilizzabili e questi diritti, a seguito della cessione volontaria delle aree suddette, potranno essere utilizzati o sulla parte residua del lotto (anche in deroga all'altezza massima prevista) o in altra area di proprietà del cedente alle condizioni di cui al punto seguente. Al cedente verrà attribuita una capacità insediativa teorica

maggiore (volume compensativo) nel caso in cui si farà carico anche della realizzazione (parziale o totale) delle opere urbanizzative e/o di natura sociale, detta capacità insediativa teorica sarà proporzionale agli oneri finanziari sopportati dal cedente per la realizzazione delle opere, questi oneri saranno calcolati in applicazione dei prezzi vigenti per le categorie di opere realizzate.

- c. questo volume, proporzionale all'area ceduta ed alle opere realizzate, potrà essere edificato sia nell'ambito dello stesso compendio (anche in deroga all'altezza massima in esso previsto), sia in altri terreni di proprietà dei cedenti, sempre che non esclusi dall'edificazione per norme di Piano o vincolati e/o tutelati da leggi statali e/o regionali. Detti terreni potranno, inoltre, essere alienati con il diritto all'edificazione acquisito a seguito del meccanismo perequativo, e su di essi si applicheranno gli stessi parametri urbanistici (compresa la destinazione d'uso) della zona che ha determinato la perequazione. Nel caso in cui il cedente non vorrà realizzare le opere, ma vorrà mantenere il diritto al volume compensativo, dovrà corrispondere (alla Pubblica Amministrazione) un ristoro monetario pari all'importo delle opere non realizzate, sempre calcolato (sulla scorta di progetti esecutivi) in applicazione dei vigenti prezzi (Prezzario regionale della Regione Calabria) per quelle categorie di opere
- d. il meccanismo perequativo suddetto, sarà applicato anche nel caso che il pubblico interesse determini la necessità di demolizione di fabbricati che risultino in contrasto con le scelte di Piano; in questo caso sarà consentita, oltre la ricostruzione dell'immobile demolito in altro luogo di proprietà del soggetto sottoposto al provvedimento, una premialità volumetrica direttamente connessa al danno subito ed allo stato d'uso dello stesso immobile. Il terreno individuato per l'attuazione del meccanismo perequativo, sempre che non escluso dall'edificazione per norme di Piano o vincolato e/o tutelato da leggi statali e/o regionali, potrà essere alienato mantenendo i diritti acquisiti in sede perequativa.
- e. per gli immobili situati negli ambiti a valenza storica, in presenza di un loro possibile recupero e riutilizzo per finalità sociali, il meccanismo perequativo potrà essere applicato, sempre che ve ne sia un reale interesse da parte della Pubblica Amministrazione, avendo come riferimento oggettivo il volume o la superficie utile, nonché lo stato d'uso opportunamente rilevato e certificato, dell'immobile da cedere. In questo caso, alla proprietà cedente, sarà consentito di realizzare, in altro terreno di proprietà, sempre che non escluso dall'edificazione per norme di Piano o vincolato e/o tutelato da leggi statali e/o regionali, un volume ( o superficie) pari a quello ceduto. In funzione dello stato d'uso dell'immobile ceduto potrà essere consentito un incremento volumetrico per il nuovo immobile da realizzare, inversamente proporzionale ai costi necessari a rendere agibile l'immobile ceduto: a maggiori costi corrisponde minor volume e/o superficie per il nuovo immobile.

Il suddetto meccanismo, per come strutturato, potrà essere applicato anche alle zone edificatorie in cui si prevede il rilascio di singolo permesso a costruire. Nelle aree di riqualificazione urbana sarà attuato a seguito delle presentazioni del piano attuativo in esse previsto

e secondo i relativi parametri. Negli ambiti urbanizzabili, l'attuazione dei meccanismi perequativi, sarà preceduta dal POT d'ambito e, qualora questo non sia previsto, da apposito PAU relazionato al subambito di riferimento per come individuato nel PSC.

Il meccanismo perequativo suddetto, che trova compiuta definizione di dettaglio nel REU allegato, deve intendersi come **strumento strategico** indispensabile e finalizzato a dare una concreta attuazione al disegno strutturale del Piano. Il PAU privilegiato per perseguire le finalità perequative è il PINT (Programma Integrato di Intervento) di cui all'art. 33 della LUR. In casi particolari, definiti dal REU, possono essere utilizzati anche singoli Piani di Riqualificazione Edilizia che comunque determinino la necessità di cessione di aree e la realizzazione di opere da parte del proponente l'intervento.

L'applicazione della perequazione urbanistica deve intendersi come aggiuntiva rispetto alla premialità ed agli incentivi di cui al 3° comma dell'art.53bis della LUR.

Altra forma di Perequazione, che per altro si ritiene opportuno adottare con il PSC, è quella riferita alla Legge 308/2004 la quale, all'art. 1 comma 21 3 seg.niti introduce la compensazione traslativa. Essa "consiste nella possibilità per il proprietario dell'area che non sia più nella condizione di esercitare il diritto ad edificare a causa della sopravvenuta imposizione di un vincolo di inedificabilità assoluta (*vincolo ambientale*) diverso da quelli di natura urbanistica, di chiedere al Comune di traslare il diritto su altra area di cui lo stesso soggetto sia proprietario." <sup>28</sup>

Nel nostro caso detta forma di perequazione potrà essere applicata (oltre che sulle aree già vincolate ope legis) in sede di formazione del PTCP qualora esso dovesse recepire, riconoscendone con ciò forza cogente, le ipotesi di salvaguardia paesistico-ambientale proposte con il PSC. Se ciò dovesse avvenire le aree vincolate ai fini suddetti manifesteranno una potenzialità edificatoria pari all'indice definito per la medesima zona dallo strumento vigente all'epoca dell'apposizione del vincolo, previa cessione dell'area vincolata al Comune, in altra area di proprietà del cedente. Il REU disciplina nel dettaglio questa norma.

Per come strutturata la Perequazione potrà essere attuata in tutte le aree previste come utilizzabili dal PSC, pertanto è facoltà della Pubblica Amministrazione applicarla ogni qual volta se ne determinasse l'opportunità e/o la necessità a favore del pubblico interesse.

Rientra nelle forme perequative anche la formazione del **Credito Urbanistico** (Edilizio) per come definito nell'apposito fascicolo denominato "Definizioni".

---

<sup>28</sup> Edilizia e Territorio n° 2/2005

### 2.1.7. Il quadro normativo del PSC – Contenuti di sintesi del Piano Strutturale-

Il PSC, oltre agli elaborati grafici del quadro conoscitivo e dell'ipotesi strutturale di organizzazione del territorio referente, nonché quelli relativi alla Relazione Geologica ed Agropedologica, è formato dal REU (di cui all'art.21 della LUR) , che si compone di due parti principali.

La prima, Norme Generali e di Indirizzo Pianificatorio, contiene una serie di prescrizioni e di indicazioni finalizzate alla tutela ed alla salvaguardia delle risorse ambientale, paesaggistiche e del patrimonio storico-culturale del territorio. Dette norme svolgono forza cogente, ad eccezione di quelle direttamente connesse a meccanismi legislativi che richiedono la definizione di piani sovraordinati. Nella fattispecie ci riferiamo a tutte quelle prescrizioni la cui valenza cogente trova supporto legislativo nella formazione del QTR/P, del PTCP e delle Linee Guida regionali. Queste prescrizioni, pertanto, per come formulate nel REU, assumono significato di indirizzo. Esse, quindi, potranno subire affinamenti, modifiche e/o integrazioni che saranno opportunamente discusse in sede di concertazione con le Amministrazioni competenti.

Si specifica sin d'ora che dette prescrizioni del REU, discendono da una analisi puntuale del territorio referente ed in quanto tali costituiscono supporto indispensabile alla definizione dell' identità dei luoghi che si intendono proteggere e salvaguardare.

La seconda parte (Norme Attuative), che potrà essere aggiornata anche a seguito dello svolgersi della Conferenza di Pianificazione, contiene più specificatamente il quadro regolamentare ed attuativo del PSC con particolare riguardo alle dotazioni territoriali ed alle infrastrutture generali, alla modalità di attuazione del quadro strategico a mezzo degli strumenti attuativi ed alla regolamentazione urbanistico-edilizia di dettaglio.

In merito a quest'ultima si specifica che sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale predisporre delle Schede di attuazione e di gestione riferite ai singoli ambiti, subambiti o comparti quando individuati come strumenti attuativi dei PAU, o dei singoli interventi di riqualificazione urbana anche se attuati a mezzo di intervento diretto successivo al permesso a costruire. Dette schede costituiscono anche un **mezzo di controllo (monitoraggio)** delle varie fasi attuative del PSC nel senso che ad esse ci si dovrà riferire per verificare la coerenza, la sostenibilità e la compatibilità degli interventi proposti, il tutto in attuazione dell'art. 10 della LUR che assume la VAS come elemento fondamentale di gestione e controllo del territorio. Uno schema di queste Schede viene allegato di seguito.

In conclusione si sottolinea come, lo schema di Piano proposto, per come strutturato nel corpo della presente Relazione e negli allegati grafici, può sinteticamente riassumersi nel seguente modo:

- 1) L'incremento del suolo urbanizzabile risulta marginale rispetto a quello già urbanizzato
- 2) Il PSC determina una contrazione delle aree edificabili rispetto allo strumento urbanistico vigente, in quanto sono state ridimensionate (o sottratte all'edificazione) quelle aree in palese contrasto con le finalità di salvaguardia paesaggistica-ambientale del contesto identitario dei luoghi, nonché in contrasto con le prescrizioni e gli indirizzi della pianificazione sovraordinata
- 3) Viene data piena attuazione alle politiche di tutela delle aree protette in applicazione alla Pianificazione sovraordinata (PTCP - Linee Guida Regionali – QTR/P -PAI)
- 4) Sono state individuati, e sottratte all'antropizzazione, gli areali a maggiore vulnerabilità ambientale, per i quali si prevedono adeguate politiche di rinaturalizzazione
- 5) Il carico urbanistico determinato dal PSC è compatibile con le dotazioni in essere sul territorio
- 6) Il PSC si pone come obiettivo prioritario la riqualificazione delle aree di margine già edificate, prescrivendo che la loro utilizzazione dovrà essere preceduta dalla formazione delle eventuali dotazioni carenti/assenti, incentivandone la loro realizzazione (a carico dei privati ) a mezzo delle forme perequative
- 7) Sono stati individuati gli opportuni strumenti di compensazione e di mitigazione di impatto ambientale in primo luogo connessi con le problematiche dello smaltimento delle acque di prima pioggia
- 8) Non si determina la formazione di nuova consistente viabilità principale e si tutela quella storica con valenza panoramica e paesaggistica
- 9) Vengono fissati i parametri di permeabilità dei suoli per consentire un' adeguata ricarica degli acquiferi
- 10) Il controllo della biopotenzialità territoriale determina un sostanziale equilibrio
- 11) Il PSC è compatibile con la pianificazione sovraordinata.

Si può affermare, quindi, che la struttura del Piano proposto è sostenibile dal territorio referente e che non contrasta con le norme di cui al QTR/P, al PTCP, con le Linee Guida della Pianificazione Regionale.

### 2.1.8 - Schema esemplificativo delle Schede Attuative

<b>AMBITO</b> ( <i>definizione dell'ambito e sua esatta individuazione</i> ) <b>Eventuale individuazione del Sub-ambito</b>	
<b>CARATTERISTICHE GENERALI</b>	
<b>Localizzazione</b>	<i>esatta localizzazione planimetrica ed individuazione dei confini anche catastali</i>
<b>Superficie Territoriale</b>	<i>estensione espressa in mq dell'intera superficie con la distinzione dello stato d'uso per singole porzioni</i>
<b>Caratteri morfologici e funzionali</b>	<i>descrizione dell'area interessata anche in relazione allo stato d'uso ambientale con specificazione delle rispettive quantità in essere per ciascuna funzione</i>
<b>Capacità insediativa</b>	<i>specificazione della capacità definita dal PSC</i>
<b>DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO</b>	
<b>Obiettivi generali dell'intervento</b>	<i>descrizione delle finalità degli interventi ammessi in relazione alle funzioni strategiche definite dal PSC</i>
<b>Modalità attuative</b>	<i>indicazione dei PAU propedeutici all'utilizzazione dell'area, loro estensione e procedure; definizione della tipologia di intervento diretto</i>
<b>Indirizzi per la progettazione</b>	<i>definizione tipologiche e morfologiche degli edifici da realizzare, caratteristiche dei materiali, colori, elementi architettonici, etc. percorsi carrabili e pedonali, mitigatori di impatto, sistemazioni a verde, inserimento delle preesistenze, etc.</i>
<b>Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare</b>	<i>verifica della compatibilità, risanamento situazioni degradate, vulnerabilità idrogeologica, stato dei servizi canalizzati, permeabilità dei suoli, tutela degli ambiti paesaggistici, controllo degli sversamenti, etc</i>
<b>Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste</b>	<i>cessione di aree per servizi, allacciamenti viari, spazi di sosta e parcheggi, alberature, arredo urbano, continuità dei percorsi esistenti, profili edifici,</i>
<b>Funzioni ammesse</b>	<i>verifica delle destinazione d'uso, compatibilità con le funzione in essere, eventuale delocalizzazione di quelle non compatibili, modalità di delocalizzazione, etc</i>



<b>SCHEDA DI VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'</b>	
AMBITO	<i>Per come individuato dal PSC anche come subambito</i>
Localizzazione	<i>Esatta localizzazione e caratterizzazione con riferimento alle aree di margine (tipologie edilizie in essere, carico urbanistico, dotazioni, etc)</i>
Caratteri morfologici	<i>Descrizione dettagliata del contesto fisico e funzionale (tipologie edilizie, destinazioni d'uso, stato dei servizi, quantificazione degli standards, viabilità, etc.)</i>
Idrologia superficiale	<i>Individuazione e qualificazione tipologica e dimensionale dei corsi d'acqua principali e secondari, nonché dei canali superficiali di smaltimento delle acque meteoriche e della superficie permeabile ed impermeabile dell'area di riferimento</i>
Vulnerabilità idraulica	<i>Descrizione dettagliata delle criticità idrauliche</i>
Vulnerabilità idrogeologica	<i>Descrizione dettagliata delle criticità idrogeologiche con l'ausilio di indagini specifiche</i>
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	<i>Analisi degli sversamenti e loro qualificazione e quantificazione, descrizione e documentazione dei sistemi di smaltimento e raccolta</i>
Caratterizzazione sismica	<i>Indagini specifiche mirate alla definizione di una micro zonazione sismica del comparto di intervento</i>
Vincoli di tutela	<i>Individuazione di tutti in vincoli esistenti, loro natura legislativa</i>
Accessibilità	<i>Valutazione delle viabilità (carrabile, pedonale, sosta e parcheggi) e sua funzionalità in ragione del carico in essere ed indotto dall'intervento</i>
Rete fognaria	<i>Localizzazione, dimensionamento, caratteristiche ante e post intervento con quantificazione dei nuovi carichi</i>
Rete gas ed acqua	<i>Localizzazione, dimensionamento, caratteristiche ante e post intervento con quantificazione dei nuovi carichi</i>
Obiettivi di Piano	<i>Per come definiti e specificati nel PSC</i>
Capacità insediativa Funzioni ammesse Stima del carico urban.	<i>In essere e futura in applicazione delle norme di Piano, compatibilità delle funzioni anche in ragione delle dotazioni in essere, esatta definizione del carico urbanistico intrinseco ed indotto</i>
Prestazione di qualità urbana richieste	<i>Verifica degli elementi di qualità per come definiti dalla norme ed articolate nelle schede d'ambito</i>
Esigenza di mitigazione di impatto	<i>Verifica della formazione di mitigatori necessari all'abbattimento dei fattori inquinanti di qualsiasi natura, loro descrizione e natura</i>

Sono allegate al presente PSC una Scheda Urbanistica Attuativa ed una Scheda Progettuale che vengoo approvate contestualmente

**TABELLA DELLA BIOPOTENZIALITÀ TERRITORIALE DA APPLICARSI NELLA  
FORMAZIONE DEL POT – DEI PAU E PER INTERVENTI DIRETTI CON SUPERFICI  
SUPERIORI A MQ 5.000**

	<i>Classi di BTC Kcal/mq*anno</i>	<b>Ex ante</b>	<b>Ex post</b>
<b>PAESAGGIO URBANO -INDUSTRIALE</b>			
<i>Viabilità</i>	0,0		
<i>Tessuti urbanizzati</i>	0,0		
<i>Residenze isolate e pertinenze</i>	0,5		
<i>Capannoni isolati e pertinenze</i>	0,0		
<i>Orti urbani</i>	0,1		
<i>Aree verdi urbane</i>	0,5-2,5		

<b>PAESAGGIO AD AGRICOLTURA INTENSIVA</b>			
<i>Oliveti</i>	2,0		
<i>Frutteti e vigneti</i>	1,5		
<i>Seminativi a rotazione</i>	1,0		
<i>Pioppeti</i>	2,5		
<i>Agrumeti</i>	2,5		

<b>PAESAGGI SEMINATURALI</b>			
<i>Prati stabili di pianura</i>	1,5		
<i>Siepi e filari di campo</i>	1,7		
<i>Prati arborati</i>	2,0		
<i>Macchia mediterranea</i>	2,5		

<b>PAESAGGI NATURALI E NATURALIFORMI</b>			
<i>Prati e praterie naturaliformi</i>	1,7		
<i>Laghi naturali o in via di rinaturalizzazione</i>	0,4		
<i>Fiumi</i>	0,4		
<i>Fiumare</i>	0,2		
<i>Paludi</i>	0,8		
<i>Sterili naturali</i>	0,15		
<i>Cespuglieti e arbusteti</i>	1,6		

<b>AREE BOScate</b>	Min.	Med.	Max.		
<i>Cerrete, querceti, castagneti, lariceti</i>	3,5	5,5	7,5		
<i>Abetine</i>	3,5	5,5	7,5		
<i>Faggete</i>	4,5	6,5	8,5		
<i>Boscaglie</i>	0,5	2,5	4,5		
<i>Vegetazione ripariale</i>	3,5	5,5	7,5		
<i>Pinete, Acero tiglio frassineti</i>	3,5	5,5	7,5		
<i>Robinieti</i>	0,5	2,5	4,5		
<i>Rimboschimenti</i>		1,5			