

COMUNE DI SAN SOSTENE

provincia di Catanzaro

60

QMI

Rel

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) DOCUMENTO PRELIMINARE



Sommario

1.	LA STRUTTURA INSEDIATIVA.	2
1.1	Introduzione.	2
1.2	Caratteri generali: illustrazione dello stato di fatto.	3
1.3	Analisi delle dinamiche insediative.	8
1.4	Dotazione di servizi pubblici e sociali d'interesse generale.	10
2.	IL PATRIMONIO ABITATIVO.	13
2.1	L'evoluzione del patrimonio abitativo.	13
2.2	Tipologie edifici ad uso abitativo.....	15
2.3	L'utilizzo del patrimonio abitativo, dimensione media delle abitazioni e disponibilità di servizi delle abitazioni occupate da persone residenti	17
2.4	Le forme di godimento delle abitazioni.	19
2.5	La distribuzione sul territorio.	20
2.6	Il patrimonio pubblico.	22
2.7	L'attività edilizia.....	22
3.	IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO.	23
3.1	Le risorse storico-culturali per la definizione dell'identità territoriale.	23
3.2	Cenni storici.....	24
3.2.1	Profilo storico generale	24
3.2.2	Le date storiche fondamentali	26
3.3	Centro storico ed analisi degli edifici storici più importanti.	26
4.	IL SISTEMA DEI TERRITORI URBANIZZATI.	28
4.1	Il sistema delle relazioni territoriali.....	28
4.1.1	Reti e connessioni infrastrutturali.....	28
4.1.2	Linee di sviluppo del sistema insediativo	29
4.1.3	Complesso di funzioni di rilievo sovralocale	30
4.2	Morfologia dei tessuti urbani e metodologia dell'analisi storico-morfologica	30
4.3	Gli insediamenti produttivi e rete commerciale	34
5.	LE DOTAZIONI DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI.	35
5.1	Un bilancio quantitativo	37
5.1.1	Standards previsti dal PRG vigente.	37
5.1.2	Standard attuati.	38
5.2	I servizi scolastici	49
5.3	I servizi per il tempo libero, commerciali, finanziari, sanitari e socio sanitari	51

QUADRO STRUTTURALE MORFOLOGICO: SISTEMA INSEDIATIVO

Contenuti: Tipologie aree urbane (storiche, città consolidata, periferia diffusa, ecc.), Sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici; Sistema spazi pubblici e verde urbano.

1. LA STRUTTURA INSEDIATIVA.

1.1 Introduzione.

Per “Sistema insediativo” s'intende l'assetto fisico e funzionale degli insediamenti urbani e rurali in essere, nel loro insieme d'aree, di immobili per funzioni abitative e per attività economico-produttive, di dotazioni territoriali per la qualità urbana ed ecologica ambientale degli insediamenti.

Di tale assetto fisico e funzionale la pianificazione territoriale ed urbanistica concorre a determinare la localizzazione, la consistenza, le caratteristiche d'uso e delle trasformazioni territoriali, urbane ed edilizie e le loro modalità di attuazione, funzionalità, qualità e adeguatezza.

Gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, infatti, individuano il sistema insediativo per:

- definirne l'assetto fisico e funzionale con riguardo alle diverse destinazioni in essere e alle opportunità di sviluppo previste;
- migliorarne la funzionalità complessiva, garantendo una razionale distribuzione del peso insediativo della popolazione e delle diverse attività.

La LR 29/2002 ha inteso innovare i contenuti della pianificazione per un processo di adeguamento della pianificazione territoriale e urbanistica vigente per assicurare:

- un ordinato sviluppo del territorio,
- la compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con la sicurezza e la tutela della integrità fisica e con l'identità culturale del territorio,
- il miglioramento della qualità della vita e la salubrità degli insediamenti,
- la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti,

- il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano e la sua riqualificazione,
- il consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione.

Si tratta ora di calare questo concetto nel territorio tenendo conto anche del contesto spaziale e temporale in cui viene a collocarsi.

1.2 Caratteri generali: illustrazione dello stato di fatto.

Il territorio del Comune di San Sostene ha una superficie complessiva di 31,92 kmq, e ospita un totale di 1.335 abitanti.

Il nome riflette la devozione verso *Sanctus Sosthenes*, ossia San Sostene.

Il Comune fa parte della provincia di Catanzaro e si trova ai confini con la provincia di Vibo Valentia.

Si affaccia sul Mare Jonio e confina con i Comuni di Badolato, Cardinale, Davoli, Isca sullo Jonio, Sant'Andrea Apostolo dello Jonio e Satriano.

La principale via di comunicazione con l'esterno è rappresentata dalla S.S. 106, che ne garantisce, inoltre, il collegamento, tramite 5 minuti di percorrenza, con la città di Soverato, il maggior centro urbano della zona, dotato di una gamma completa di servizi sia scolastici, sanitari, bancari, commerciali e di trasporto pubblico.

Il Comune di San Sostene fa parte della Comunità Montana del Versante Jonico, del Parco Naturale delle Serre e della Regione Agraria n. 10 - Colline Litoranee di Soverato.

Il territorio comunale presenta un'escursione altimetrica tra 0 e 1.228 mt sul livello del mare, la casa comunale, ubicata nel capoluogo, si trova ad un'altezza di 470 mt sul livello del mare.

Da un punto di vista morfologico, il territorio dell'intero comprensorio può essere diviso in quattro zone: la fascia costiera pianeggiante con ampiezza variabile; il complesso collinare che si raccoglie intorno ai bacini di impluvio dei corsi d'acqua profondamente solcati ed a pendenza variabile a volte molto elevata; la zona delle Serre, sugli 800 mt. con altipiani e rilievi sino ad oltre i 1.200 mt.; il massiccio meridionale dei monti S. Nicola e Trematerra.

Il territorio del Comune di San Sostene, inserito in questo contesto, gode di una fascia costiera pianeggiante in forte sviluppo edilizio, con numerosi piani di lottizzazioni convenzionati, e delimitata dal fiume Alaca, dal torrente Melis e dalla linea ferrata. Gli edifici realizzati in tale fascia hanno funzionamento prevalentemente stagionale, sono generalmente ad uno o due piani fuori terra ed hanno caratteristiche tipologiche ed architettoniche e stato di conservazione molto variabili in funzione del periodo di costruzione.

Si alternano gli edifici, costruiti negli anni sessanta e seguenti, in parte dai cittadini andreolesi, che ivi trasferivano la propria residenza estiva, che ormai necessitano di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai depositi di piccole dimensioni utilizzati per il ricovero degli attrezzi agricoli, per arrivare, infine, agli edifici, realizzati negli anni novanta e seguenti con i piani di lottizzazione convenzionati, che godono di tutti gli standards quantitativi necessari e di ottimo stato di manutenzione. Una maggiore densità abitativa si ha nella zona ubicata nelle vicinanze del torrente Melis ed inserita nel P.R.G. vigente come Bt1 (residenziale turistica di completamento), in cui si trova anche la più grande struttura ristorativa del Comune: il ristorante "Paradise".

Elementi di discontinuità con il nucleo abitato di San Sostene Marina sono rappresentati in parte dalla S.S. 106, ma specialmente dalla linea ferroviaria Metaponto – Reggio Calabria, anche se il vecchio passaggio a livello è stato sostituito da un sottopasso da cui si diparte la principale via di accesso rappresentata dalla strada comunale Fra Giovanni che dalla S.S. 106 arriva al lungomare.

Finalizzato ad incrementare l'efficienza della rete, ma connesso anche con un miglioramento della mobilità su gomma, appare di grande rilevanza per questo territorio la realizzazione del sottopasso ferroviario con il superamento del passaggio a livello, che ha rappresentato in passato un elemento di oggettiva pericolosità, nonché di pesante frattura dei tessuti urbani. Tale intervento è stato frutto di un approccio sistematico di tale problematica innescando positive sinergie tra l'Amministrazione Comunale e l'ente gestore, mirando ad una risoluzione complessiva della problematica.

Dalla strada principale di accesso al mare si dipartono poi le strade trasversali di collegamento interno costituite nell'ordine dalla strada comunale Granoia, dalla

strada Comunale Gran Via, che garantisce il collegamento con la zona a mare del Comune di Davoli, e dalla strada del lungomare, oggetto nel recente passato di lavori di manutenzione e completamento, in quanto risulta dotata di numerose strutture balneari e perciò sede di un notevole flusso turistico nel periodo estivo con conseguente necessità di un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici.

L'area risulta provvista di una dotazione completa di servizi per quanto riguarda le reti energetiche (acqua, luce) e dello smaltimento delle acque reflue (fognatura), servizi oggetto di continui lavori di ammodernamento e di manutenzione da parte dell'Amministrazione Comunale, che in tale zona ha investito cospicue risorse economiche a causa dell'importanza che tale territorio ha acquisito ai fini turistici per l'intera comunità del Comune di San Sostene.

A monte della ferrovia e della S.S. 106 si sviluppa il centro abitato di San Sostene Marina avente un andamento plano-altimetrico caratterizzato da basse pendenze.

In tale zona si distinguono:

- Il nucleo centrale più antico, costituito da edifici a due o tre piani fuori terra, sorti casualmente senza un'armoniosa pianificazione urbanistica, con annessi solo poche nuove costruzioni. Tale zona risulta classificata nel vigente P.R.G. come zona B1 (residenziale di completamento).
- Le zone turistico - ricettiva e turistico - artigianale, in corso di attuazione tramite piani di lottizzazione convenzionati, che si estendono seguendo la direttrice di sviluppo di via Gentile fino a giungere alla zona Bt2 (residenziale - turistica parzialmente edificata) di contrada Lacco. Gli edifici sono a due o tre piani fuori terra e presentano tipologia architettonica per lo più costituita dalle ville singole o dagli edifici plurifamiliari a schiera. Pertanto costituiscono una buona offerta abitativa per le giovani coppie che ivi si trasferiscono sia dai paesi limitrofi che dalle altre località del Comune. Lo stato di conservazione ed uso di tali abitazioni risulta ottimo, come buona risulta lo stato di funzionamento delle dotazioni territoriali ed ecologiche. La viabilità risulta buona consentendo l'accessibilità sia direttamente dalla strada provinciale di collegamento Marina Capoluogo tramite la trasversale di collegamento interno, sia direttamente dalla S.S. 106 tramite la strada Lacco.
- A cavallo tra le due aree summenzionate si trova la zona destinata nel vigente P.R.G. a zona P/S (pubblico e sociale) in cui è concentrata la maggiore

dotazione di servizi pubblici e sociali d'interesse generale, quali edifici scolastici, delegazione municipale, edifici di culto. Inoltre in tale fascia si trova dislocata una buona percentuale di verde pubblico attrezzato. Il mantenimento di tale aree garantisce nel redigendo PSC per quanto riguarda la Marina un buon livello non solo quantitativo, ma soprattutto qualitativo di standards urbanistici, conseguendo gli obiettivi principali di democrazia, centralità ed accessibilità.

- La zona residenziale turistico artigianale, parzialmente attuata, che fiancheggia verso nord la strada provinciale di collegamento al Paese, che presenta edifici per lo più a due piani fuori terra di recente realizzazione con buone caratteristiche funzionali, architettoniche e di dotazione territoriali ed ecologiche. La viabilità è costituita dalle strade di lottizzazione di recente realizzazione.

Sulla sinistra idrografica del Fosso Pica, al confine con il Comune di Davoli, si trova, invece, la zona inserita nel vigente P.R.G. con destinazione D: zona industriale e artigianale. Tale zona, che si trova in posizione ottimale ed in contiguità con la zona inserita con la stessa destinazione d'uso nel Comune di Davoli, risulta già quasi completamente edificata con capannoni industriali.

Verso il fiume Alaca al confine con il Comune di S. Andrea Jonio, si trova un'altra zona con destinazione D industriale e artigianale, affiancata da una zona con destinazione D Com: commerciale, interessata dalla realizzazione di una struttura per la grande distribuzione.

Salendo lungo la strada provinciale che conduce da San Sostene Marina a San Sostene superiore, a circa 1,5 km dalla S.S. 106 ed ad un'altitudine di circa 90 mt. s.l.m., si trova il nucleo abitato della Contrada Chiaranzano. Si tratta di edifici ad uno o due piani fuori terra di vecchia costruzione che necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Tale nucleo risulta raggiungibile anche tramite la strada Lacco che partendo dalla S.S. 106 si innesta sulla provinciale San Sostene Marina – Capoluogo proprio in corrispondenza di Contrada Chiaranzano.

Invece, l'abitato di San Sostene Capoluogo, situato ad una quota di circa 450 mt. sul livello del mare, si configura con spiccate caratteristiche di centro collinare con

fabbricati disposti attorno alla “Chiesa Madre” che nascondono, sicuramente, testimonianze antiche e lungo la provinciale per Davoli e S. Andrea Jonio.

L'abitato è costituito da piccoli edifici, per la maggior parte a due piani, che specie nella parte più antica mantengono una loro dignità ed armonia, aprendosi in piazzette, spazi aperti, vicoli ricchi di pregi ambientali.

Palazzetti di maggior pretese architettoniche e di maggior estensione sono ben collocati a quinta o chiusura di tali spazi. Tra questi si distinguono: Palazzo Scicchitano, Palazzo Mongiardo, Palazzo Ranieri, Palazzo Puliti, Palazzo Eredi Giovanbattista Gatto.

Un gran numero di edifici è in condizioni fatiscenti e di assoluta o parziale inabitabilità e va risanato. La carenza di servizi nei singoli alloggi risulta ancora oggi risolta in parte, soprattutto per quanto riguarda i servizi igienici essenziali, limitatamente ai vani abitabili.

In via Roma nell'edificio sede anche del Municipio, risulta concentrata la maggiore dotazione di servizi pubblici e sociali d'interesse generale, quali istruzione, guardia medica, ufficio postale e farmacia. La piazzetta antistante è stata oggetto di recente di un intervento di ammodernamento e di riqualificazione. Ad ovest di tale area si trova dislocata una buona percentuale di verde pubblico attrezzato, con la presenza di campetti sportivi. Ciò comporta un buon livello non solo quantitativo, ma soprattutto qualitativo di standards urbanistici, conseguendo gli obiettivi principali di democrazia, centralità ed accessibilità.

Il centro abitato di San Sostene capoluogo risulta collegato alla frazione Chiaranzano ed a San Sostene Marina e, quindi, alla S.S. 106, alla Ferrovia ed al Mare dalla strada provinciale n°131, strada che negli ultimi anni è stata oggetto di lavori di manutenzione da parte dell'Amministrazione Provinciale e pertanto si presenta in buono stato.

La strada provinciale n°128 collega il capoluogo con S. Andrea Jonio, Davoli e Satriano e rappresenta, dunque, una via alternativa per raggiungere la S.S. 106 ed in particolare Soverato.

Una strada comunale moderatamente agevole lo collega con la montagna ed i paesi dell'entroterra e tale strada costituisce una via alternativa per raggiungere Serra San Bruno.

Infine c'è la parte montana che presenta notevole pregio ambientale e conseguenti potenzialità di sviluppo e di utilizzo ai fini turistici, con percorsi naturalistici, che seguendo il percorso del fiume Alaca, consentano un collegamento organico tra il mare e la montagna. Tale zona montana è stata interessata dalla realizzazione di un parco eolico, che, sfruttando l'energia cinetica del vento, mediante aerogeneratori, produce energia elettrica. Tale intervento ha portato notevoli benefici per la comunità di San Sostene, sia in termini economici per le casse comunali, che dal punto di vista lavorativo mediante l'utilizzo di manodopera locale. L'amministrazione comunale ha già destinato parte di tali proventi alla realizzazione, completamento ed ammodernamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Inoltre, la parte più ad ovest del territorio fa parte del Parco Naturale delle Serre ed è interessata dal SIC "Lacina".

1.3 Analisi delle dinamiche insediative.

Il buon livello di "qualità della vita" risulta uno dei punti di forza di questo territorio. Questo livello qualitativo si fonda su un insieme di componenti, economiche e sociali ma soprattutto ambientali. La qualità di vita riconosciuta è in parte dovuta anche ad un sistema insediativo coeso, costituito da centri di piccola dimensione, più o meno dotati di una propria riconoscibilità e identità, per la quale il patrimonio storico e il contesto ambientale giocano un ruolo importante.

Osservando le dinamiche insediative recenti di questo territorio, esposte ed analizzate nel Quadro conoscitivo, emergono elementi di un certo interesse e degni di considerazione.

Nel decennio 1991/2001 la popolazione è complessivamente diminuita di circa 165 unità. Nel periodo dal 2001 al 2014 vi è stata invece una positiva ripresa della popolazione urbana, che ha recuperato in soli sette anni completamente il calo precedente e la ripresa continua a proseguire negli anni. Osservando separatamente l'andamento del centro Capoluogo e della frazione Marina negli ultimi anni, il Capoluogo mostra un leggero calo, mentre la frazione Marina evidenzia un notevole incremento, imputabile sia a fattori oggettivi (localizzazioni influenzate positivamente da dinamiche economiche recenti), sia a fattori soggettivi (le scelte urbanistiche del PRG).

All'interno del Quadro conoscitivo si è poi proceduto a rapportare la consistenza e l'evoluzione dei centri abitati con la dotazione di servizi presenti. Si sono evidenziati, in particolare, i centri dotati della gamma completa dei servizi di base a maggiore frequenza d'uso (ciclo scolastico di base completo, dal nido alla scuola media, almeno uno sportello postale, almeno una media struttura di vendita) e quelli dotati di un livello di dotazione minimo.

Nella frazione Marina è presente una gamma completa dei servizi di base, lo stesso non si può affermare per il Capoluogo.

Risulta questo un elemento rilevante di cui tenere conto: pur in un assetto insediativo molto distribuito e policentrico, le politiche di riorganizzazione e razionalizzazione del sistema dei servizi perseguite dall'Amministrazione Comunale nei decenni scorsi hanno consolidato un assetto di concentrazione di un buon livello di offerta dei servizi di base. Pertanto solo una piccola parte della popolazione non trova in prossimità di casa un'offerta di base adeguata e deve sobbarcarsi spostamenti per accedere ai servizi di uso più frequente o quotidiano. Nonostante gli sforzi dell'Amministrazione comunale per il sostegno delle frazioni minori, in seguito alle esigenze di contenimento della spesa pubblica, ma anche per l'esigenza di offrire servizi più qualificati, negli anni passati è avvenuta una profonda ristrutturazione e razionalizzazione delle sedi di erogazione di vari servizi pubblici, in primis di quelli scolastici, che ha portato alla chiusura dei plessi del Capoluogo e la concentrazione nella frazione Marina.

Nei prossimi anni esigenze di razionalizzazione faranno sentire i loro effetti anche su altri servizi che fino ad ora, per ragioni di scarsa relazione al mercato, non ne avevano risentito, come ad esempio gli Uffici postali. Parallelamente, analoghe spinte di mercato hanno agito sui servizi privati, riducendo anche per questi il grado di diffusione, si pensi in particolare alla riduzione dei negozi di vicinato nei piccoli centri; anche per molti servizi privati la soglia di utenza necessaria per la sopravvivenza è aumentata molto e tenderà ad aumentare ancora nei prossimi anni.

La prevalente tenuta demografica delle maggiori frazioni indica chiaramente che la ricerca di qualità non è necessariamente coincidente con il modello diffusivo ma piuttosto con una dimensione urbana che sia capace di offrire un'accettabile quantità e diversificazione di servizi e occasioni. Soprattutto per centri maggiori,

appare chiaro che le ragioni del 'successo' o almeno della 'tenuta' risiedano in un'insieme di componenti, fra cui la presenza di servizi e attrezzature in grado di attirare e trattenere la popolazione sul territorio.

Con i dati sull'evoluzione della popolazione è possibile ricostruire una prima serie storica di informazioni sulla crescita urbana del periodo più recente.

Questa elaborazione, insieme ad altre informazioni, in particolare sulla dislocazione di determinati servizi alle persone, consente di esplicitare, rendendola visibile e quantificabile:

- la struttura e l'evoluzione di ciascun insediamento;
- la gerarchia e il ruolo attribuibile ai vari centri;
- la quantità di suolo sottoposta a nuova urbanizzazione;
- la quantità di territorio urbanizzabile secondo le previsioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale vigente;
- gli eventuali squilibri che si siano verificati nel tempo nello sviluppo policentrico.

L'utilità di una lettura di questo tipo va vista anche in prospettiva di un suo utilizzo per monitorare le dinamiche di crescita del sistema insediativo e per valutare gli effetti del piano rispetto all'obiettivo di pianificazione fissato dalla legge regionale n. 19/2002 di raggiungere uno sviluppo ordinato ed equilibrato.

La dilatazione del territorio urbanizzato dei centri abitati e di quello destinato dagli strumenti urbanistici alla loro espansione costituiscono di fatto due indicatori abbastanza significativi per valutare il consumo di suolo, anche se va ricordato che contribuiscono al consumo di suolo anche altri fenomeni, qui non considerati in quanto non urbani, come la diffusione di attività produttive o altre destinazioni nel territorio rurale. Essi possono quindi essere considerati, insieme ad altri, indicatori per valutare la sostenibilità delle dinamiche urbane nel tempo.

1.4 Dotazione di servizi pubblici e sociali d'interesse generale.

Il territorio del Comune è stato analizzato in relazione alla presenza di servizi, a loro volta suddivisi fra quelli di interesse generale e quelli di base.

Di tali servizi vengono presi in considerazione la gestione pubblica o privata, la localizzazione, i parametri per la valutazione della consistenza, la grandezza

indicata attraverso la superficie fondiaria delle aree, il numero di utenti o attraverso la capienza degli spettatori/utilizzatori.

Al fine dell'elaborazione grafica si è reso necessario suddividere le dotazioni di servizi in categorie: istruzione, assistenziale, pubblica amministrazione, attività culturali, servizi commerciali, servizi vari, attrezzature sportive e strutture religiose. Ognuna delle categorie individua servizi specifici di livello comunale, localizzati in cartografia attraverso un' icona.

Classificazione delle voci con i relativi raggruppamenti:

1) ISTRUZIONE (TOTALE N. 3)

- Scuola dell'Infanzia
- Scuola Primaria
- Scuola Secondaria di 1°grado

2) ASSISTENZA, SERVIZI SOCIALI E IGIENICO SANITARI (TOTALE N. 4)

- Servizio sanitario ambulatoriale (Guardia medica, ambulatori di base)
- Assistenza e servizio sociale anziani (casa protetta, residenza protetta, centro diurno, RSA, casa di riposo)
- Assistenza e servizi sociali vari (centro d'ascolto, club alcolisti, centro per famiglie, centro neuro-psichiatrico, consultorio familiare, SERT, casa della carità, casa famiglia, centro diurno, comunità famiglia, comunità educativa, comunità pronta accoglienza, prima accoglienza, seconda accoglienza, bassa soglia, sportello informazioni, centro di accoglienza abitativa, centro residenza socio riabilitativa, centro diurno socio riabilitativo, gruppo appartamento, residenza protetta)
- Farmacia

3) PUBBLICA AMMINISTRAZIONE E SERVIZI FINANZIARI (TOTALE N. 3)

- Ufficio pubblico
- Pubblica sicurezza (vigili del fuoco, protezione civile, polizia stradale, finanza, polizia di stato, carabinieri, polizia municipale)
- Ufficio postale

4) ATTIVITÀ CULTURALI E ASSOCIATIVE (TOTALE N. 5)

- Biblioteca

- Teatro e cinema
- Museo
- Circolo ricreativo
- Altro (centro sociale anziani, centro giovani, scuola di musica, ludoteca)

5) SERVIZI COMMERCIALI E RICETTIVI (TOTALE N. 5)

Esercizio commerciale di vicinato:

- Esercizio commerciale alimentare
- Esercizio commerciale non alimentare
- Mercato settimanale
- Attività ricettiva (bed & breakfast, agriturismo, albergo)
- Pubblico esercizio (ristorante, bar)

6) STRUTTURE RELIGIOSE (TOTALE N. 1)

- Struttura religiosa (chiesa, oratorio)

7) ATTREZZATURE SPORTIVE (TOTALE N. 2)

- Attrezzatura sportiva (campo calcio, tennis, palestra, impianto di base)

8) SERVIZI VARI (TOTALE N. 1)

- Cimitero

Sono evidenti le politiche di razionalizzazione dei servizi offerti svolte dai comuni negli ultimi decenni attraverso la concentrazione delle sedi scolastiche e dei servizi all'infanzia, anche attraverso l'aggregazione.

Un'eventuale ulteriore razionalizzazione che mantenga livelli adeguati dovrebbe essere fatta valutando eventuali disagi e costi relativi alla mobilità degli utenti, in relazione anche alla prevalenza di popolazione anziana e all'aumento dell'immigrazione.

Sono inoltre programmati diversi servizi infracomunali con gestioni associate motivate da evidenti economie di scala per la razionalizzazione dei costi, per la condivisione di politiche e per una maggiore specializzazione (programmazioni culturali, gestioni di servizi all'infanzia, gestione del patrimonio, gestioni amministrative).

2. IL PATRIMONIO ABITATIVO.

2.1 L'evoluzione del patrimonio abitativo.

Al 2001 San Sostene dispone di un patrimonio edilizio di 1.081 abitazioni, di 3.660 stanze ed un numero medio di stanze per abitazione pari a 3,39.

Il periodo a cui corrisponde un maggior numero di abitazioni costruite è quello relativo agli anni 1972-1981 (246 abitazioni corrispondenti al 22,76% del totale). Anche se la tendenza ad un incremento del numero di abitazioni era già riscontrabile nei dati relativi al decennio 62-71 quando prendeva piede il boom economico.

Dopo una flessione nel periodo 1992-2001 si ha avuto una netta ripresa nel periodo 2001-2008, come si evince dalle numerose lottizzazioni convenzionate in tale periodo.

ABITAZIONI E STANZE IN EDIFICI AD USO ABITATIVO PER EPOCA DI COSTRUZIONE				
EPOCA	NUMERO ABITAZIONI	% ABITAZIONI SUL TOTALE	NUMERO STANZE	% STANZE SUL TOTALE
Prima del 1919	57	5,27%	196	5,36%
Dal 1919 al 1945	94	8,70%	245	6,69%
Dal 1946 al 1961	204	18,87%	644	17,60%
Dal 1962 al 1971	190	17,58%	646	17,65%
Dal 1972 al 1981	246	22,76%	878	23,99%
Dal 1982 al 1991	179	16,56%	664	18,14%
Dal 1992 al 2001	111	10,27%	387	10,57%
TOTALE	1 081	100,00%	3 660	100,00%

Fonte ISTAT: 14° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni Anno 2001

In figura viene rappresentata l'evoluzione del numero medio di stanze nel tempo che nel 1946 si attesta sul valore di 2,92, mentre nell'anno 2001 aumenta visibilmente, passando al valore di 3,39.

GRAFICO - ABITAZIONI PER EPOCA DI COSTRUZIONE

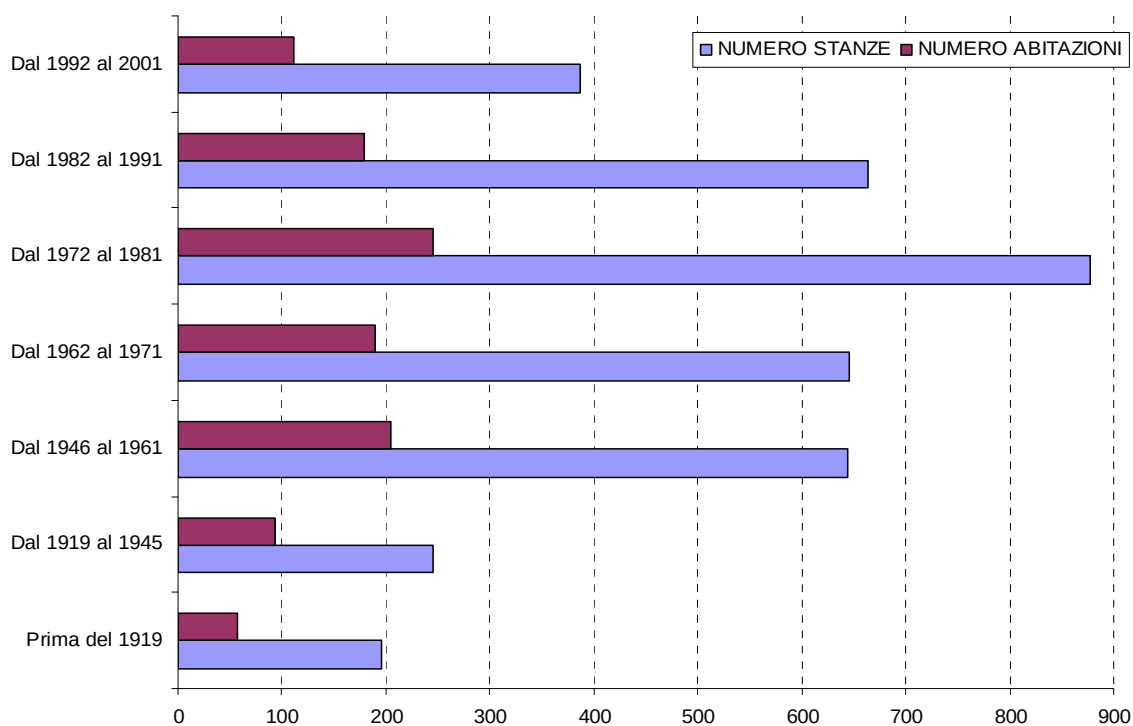
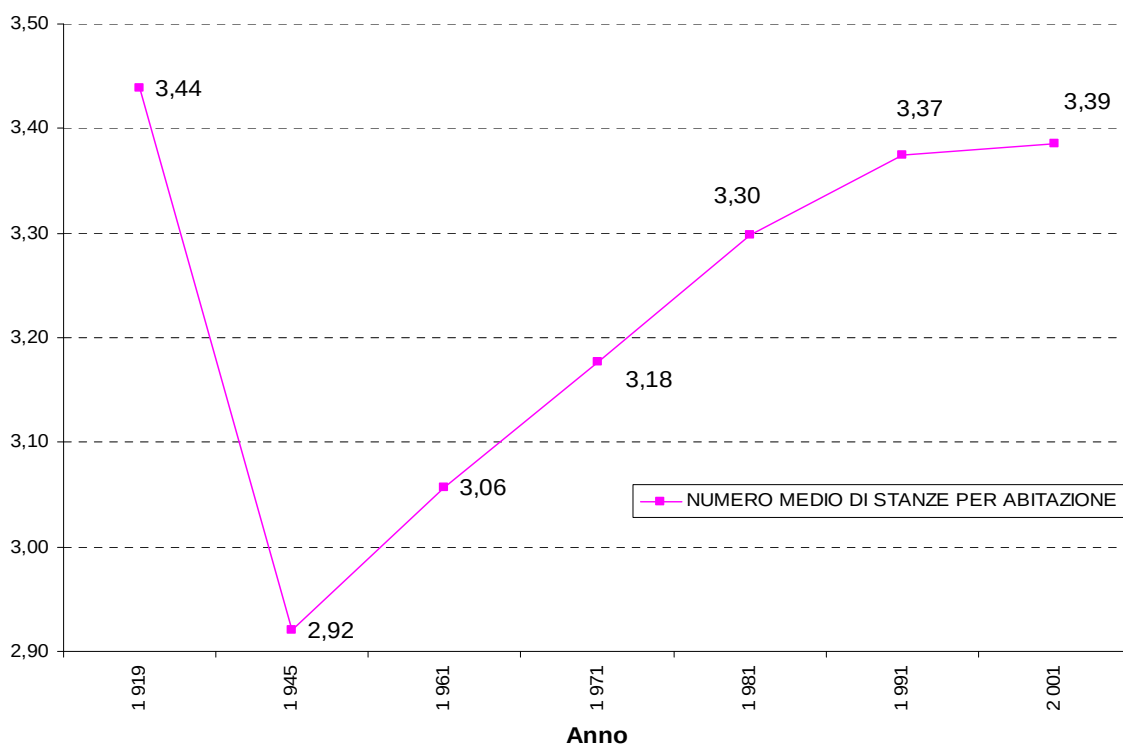


GRAFICO - EVOLUZIONE NUMERO MEDIO DI STANZE PER ABITAZIONE



2.2 Tipologie edifici ad uso abitativo.

EDIFICI AD USO ABITATIVO: NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA		
NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA	N° EDIFICI	% EDIFICI SUL TOTALE
1 PIANO F.T.	133	16,56%
2 PIANI F.T.	313	38,98%
3 PIANI F.T.	265	33,00%
4 PIANI E PIU' F.T.	92	11,46%
TOTALE	803	100,00%

EDIFICI AD USO ABITATIVO: NUMERO DI INTERNI		
NUMERO DI INTERNI	N° EDIFICI	% EDIFICI SUL TOTALE
1 INTERNO	546	68,00%
2 INTERNI	172	21,42%
3 o 4 INTERNI	66	8,22%
da 5 a 8 INTERNI	17	2,12%
da 9 a 15 INTERNI	2	0,25%
TOTALE	803	100,00%

EDIFICI AD USO ABITATIVO: TIPO MATERIALE STRUTTURA PORTANTE		
TIPO MATERIALE STRUTTURA	N° EDIFICI	% EDIFICI SUL TOTALE
MURATURA PORTANTE	567	70,61%
CALCESTRUZZO ARMATO	168	20,92%
ALTRO	68	8,47%
TOTALE	803	100,00%

Fonte ISTAT: 14° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni Anno 2001

GRAFICO - EDIFICI AD USO ABITATIVO: NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA

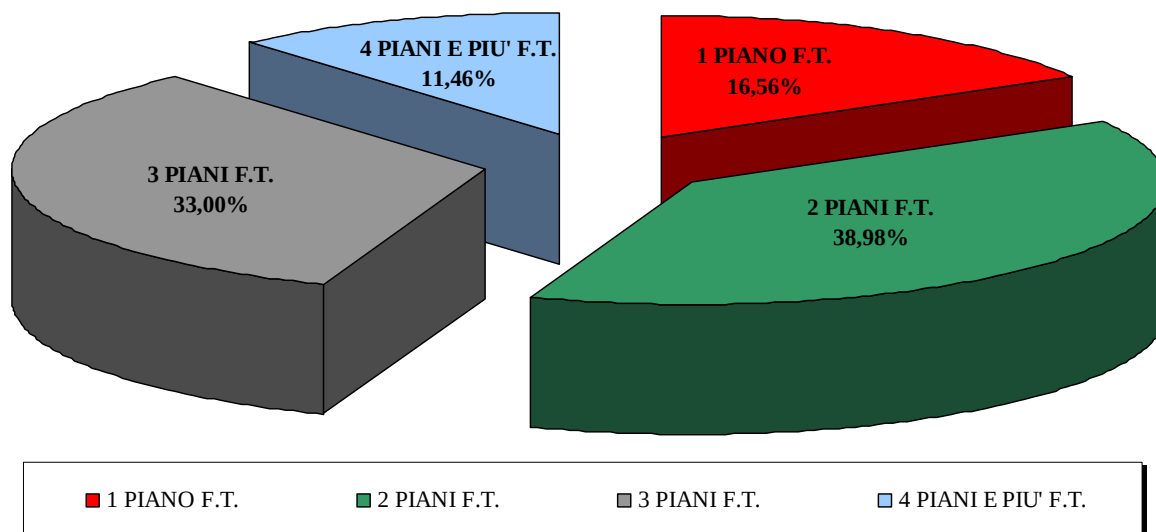


GRAFICO - EDIFICI AD USO ABITATIVO: NUMERO DI INTERNI

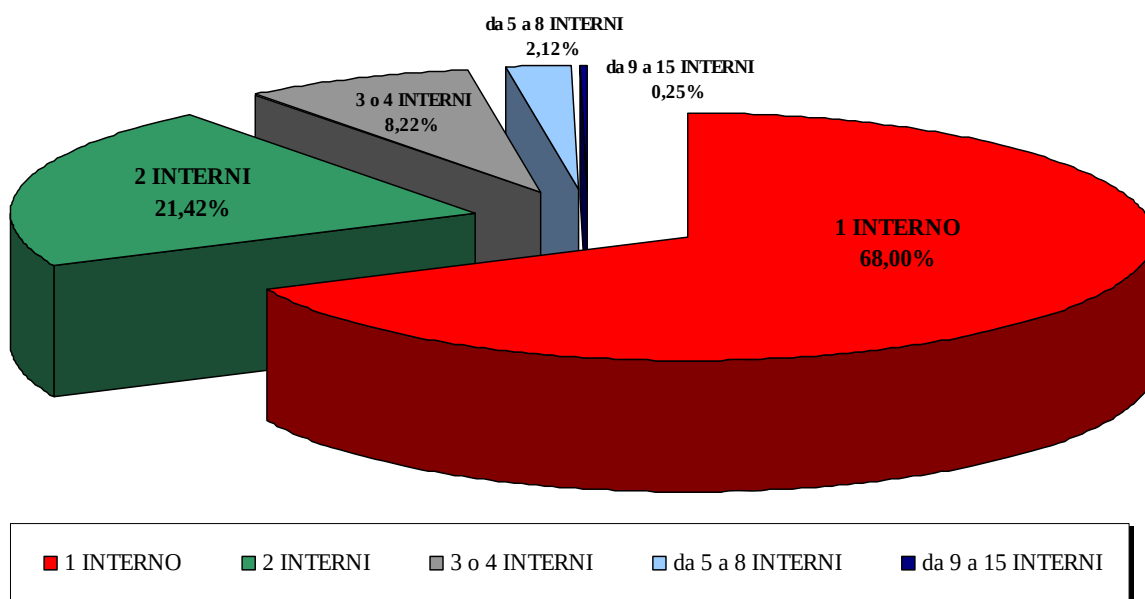
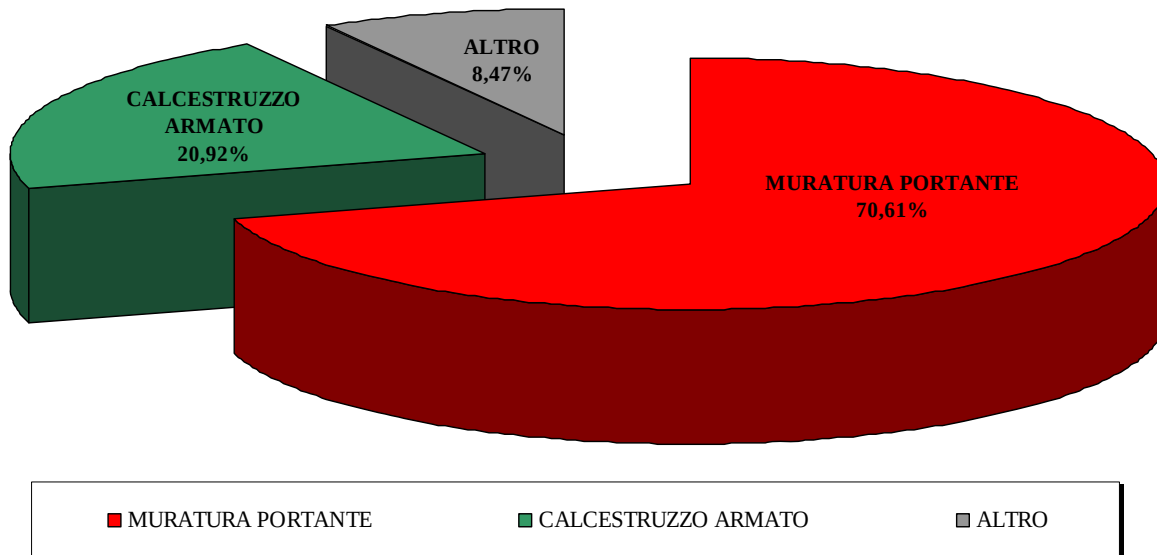


GRAFICO - EDIFICI AD USO ABITATIVO: TIPO MATERIALE STRUTTURA PORTANTE



Come si evince dalle tabelle e dai grafici, per gli edifici ad uso abitativo le tipologie più diffuse sono quelle a due e tre piani fuori terra, con struttura portante in muratura e con singole unità immobiliari.

Tuttavia negli ultimi anni (2001-2014) è aumentata notevolmente la percentuale di edifici con struttura portante in c.a., con la quale si realizzano ormai, quasi esclusivamente, le nuove unità abitative.

2.3 L'utilizzo del patrimonio abitativo, dimensione media delle abitazioni e disponibilità di servizi delle abitazioni occupate da persone residenti

Dai dati del 14° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni svolto dall'ISTAT nel 2001 a San Sostene sono presenti 1.081 abitazioni di cui 468 occupate da persone residenti (dotate tutte di almeno un gabinetto), 12 occupate solo da persone non residenti e le restanti destinate per lo più a seconda casa e residenze estive.

Le stanze in abitazioni occupate da persone residenti sono 1.758 su un totale di 3.660.

Un altro parametro da valutare è la superficie media degli alloggi ed il numero medio di stanze.

La superficie media delle abitazioni occupate da persone residenti al 2001 è pari a 78,17 mq ed il numero medio di stanze per abitazione è 3,76.

Ovviamente i valori di superficie sono considerati al netto delle superfici accessorie e murarie per cui aggiungendo le rispettive aliquote di murature e vani accessori, si può affermare che la superficie media complessiva degli alloggi raggiunge un valore di poco superiore ai 100 mq e quindi un volume medio di 300 mc.

Tale valore negli ultimi anni è andato via via aumentando, a causa di un maggiore aumento della produzione di ville unifamiliari, aventi dimensioni medie maggiori di tale valore.

Sono presenti al 2001 n°469 famiglie, ed il numero medio di componenti per famiglia è 2,40. Le famiglie sono passate a dicembre 2013 alla cifra di 584 con un numero medio di componenti di 2,29.

Alla data del Censimento 2001, il numero di metri quadrati a disposizione di ogni occupante è pari a 32,49 metri quadrati, mentre il numero di occupanti per stanza è 0,64.

Di seguito sono riportati la disponibilità di servizi per le abitazioni occupate dai residenti relativamente alla disponibilità di acqua potabile, di impianto di riscaldamento e di acqua calda ed il numero di impianti doccia esistenti.

Si evince che quasi la totalità di abitazioni è dotata di acqua potabile, quasi il 90% delle abitazioni sono provvisti di impianto di riscaldamento e quasi il 95% di acqua calda.

ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI										
DISPONIBILITA' DI SERVIZI										
DISPONE DI ACQUA POTABILE				DISPONE DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO					DISPONE DI ACQUA CALDA	
TOTALE	Di cui: da acquedotto	Di cui: da pozzo	Di cui: da altra fonte	TOTALE	Di cui: impianto centralizzato ad uso di più abitazioni	Di cui: impianto fisso autonomo ad uso esclusivo dell'abitazione	Di cui: apparecchi singoli fissi che riscaldano tutta o la maggior parte dell'abitazione	Di cui: apparecchi singoli fissi che riscaldano solo alcune parti dell'abitazione	TOTALE	Di cui: con impianto comune con quello del riscaldamento
461	449	11	7	415	6	147	53	240	442	135

Fonte ISTAT: 14° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni Anno 2001

ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI			
NUMERI DI IMPIANTI DOCCIA E VASCHE DA BAGNO		NUMERO DI GABINETTI	
Dispone di un impianto	Dispone di due o più impianti	Dispone di un gabinetto	Dispone di due o più gabinetti
365	71	366	100

Fonte ISTAT: 14° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni Anno 2001

2.4 Le forme di godimento delle abitazioni.

Il titolo di godimento delle abitazioni risulta efficace nella definizione delle politiche sociali in campo abitativo. La tendenza, sia nazionale che locale, è quella all'incremento ininterrotto, dal dopoguerra ad oggi, del patrimonio abitativo occupato in proprietà. Tuttavia, pur in presenza di elevatissime quote di proprietà la forma di godimento dell'affitto risulta la forma di accesso alla casa degli strati sociali economicamente più deboli e d'altra parte una forma di accesso che asseconda le esigenze crescenti di mobilità residenziale della popolazione al mutare delle condizioni di vita o di lavoro.

I dati in possesso dimostrano la grande diffusione della proprietà, in quanto siamo in presenza di contesti prevalentemente residenziali come i centri urbani minori, dove la forma di godimento dell'affitto è alquanto bassa non essendo presenti i fenomeni tipici di una città (prezzi più cari, esigenza di uno stock in affitto per la presenza dell'Università e della mobilità in generale, etc.).

Per quanto riguarda la suddivisione sul territorio la quota di abitazioni in affitto risulta quasi inesistente nel centro storico, mentre ha una consistenza maggiore nella Marina, dove viene utilizzata per lo più nel periodo estivo con finalità turistiche - ricettive. Tale fenomeno risulta più marcato nella fascia sotto ferrovia.

Per ciò che concerne le abitazioni occupate dai residenti, di seguito si riportano i dati dell'ultimo censimento, da cui si evince che la percentuale di abitazioni di proprietà raggiunge ben l'83,55% contro la media provinciale del 72,67%.

La percentuale di abitazioni in affitto è esigua e pari al 6,20% contro la media provinciale del 15,96%

ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI: TITOLO DI GODIMENTO		
TITOLO DI GODIMENTO	N° ABITAZIONI	% ABITAZIONI SUL TOTALE
PROPRIETA'	391	83,55%
AFFITTO	29	6,20%
ALTRO TITOLO	48	10,26%
TOTALE	468	100,00%

Fonte ISTAT: 14° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni Anno 2001

2.5 La distribuzione sul territorio.

Secondo il censimento ISTAT del 2001 i CENTRI ABITATI di San Sostene sono n°2: SAN SOSTENE CENTRO CAPOLUOGO (sede della Casa Comunale) ubicato ad un'altitudine di 470 mt s.l.m. e SAN SOSTENE MARINA, situato ad un'altitudine media di 13 mt. s.l.m.

Per centro abitato si intende un aggregato di case contigue o vicine con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di continuità per la cui determinazione si assume un valore variabile intorno ai 70 metri, caratterizzato dall'esistenza di servizi od esercizi pubblici (scuola, ufficio pubblico, farmacia, negozio o simili) costituenti la condizione di una forma autonoma di vita sociale, e generalmente determinanti un luogo di raccolta ove sono soliti concorrere anche gli abitanti dei luoghi vicini per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamento e simili, in modo da manifestare l'esistenza di una forma di vita sociale coordinata dal centro stesso. I luoghi di convegno turistico, i gruppi di villini, alberghi e simili destinati alla villeggiatura, abitati stagionalmente, sono considerati centri abitati temporanei, purché nel periodo dell'attività stagionale presentino i requisiti del centro.

Invece i NUCLEI ABITATI sono: Chiaranzano, ubicato ad un'altitudine di 89 mt s.l.m. e Lacco, situato a 17 mt. s.l.m.

Per nucleo abitato si intende una località abitata, priva del luogo di raccolta che caratterizza il centro abitato, costituita da un gruppo di case contigue e vicine, con almeno cinque famiglie, con interposte strade, sentieri, piazze, aie, piccoli orti, piccoli incolti e simili, purché l'intervallo tra casa e casa non superi trenta metri e sia in ogni modo inferiore a quello intercorrente tra il nucleo stesso e la più vicina delle case manifestamente sparse.

DISTRIBUZIONE ABITAZIONI SUL TERRITORIO DI SAN SOSTENE		
LOCALITA' ABITATE	N° ABITAZIONI	% ABITAZIONI SUL TOTALE
SAN SOSTENE CENTRO CAPOLUOGO	646	59,76%
SAN SOSTENE MARINA	308	28,49%
Chiaranzano	11	1,02%
Lacco	34	3,15%
Case Sparse	82	7,59%
TOTALE	1 081	100,00%

DISTRIBUZIONE EDIFICI AD USO ABITATIVO SUL TERRITORIO DI SAN SOSTENE		
TIPO DI LOCALITA' ABITATE	N° EDIFICI	% EDIFICI SUL TOTALE
CENTRI ABITATI	697	86,80%
NUCLEI ABITATI	31	3,86%
CASE SPARSE	75	9,34%
TOTALE	803	100,00%

Fonte ISTAT: 14° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni Anno 2001

GRAFICO - DISTRIBUZIONE ABITAZIONI SUL TERRITORIO

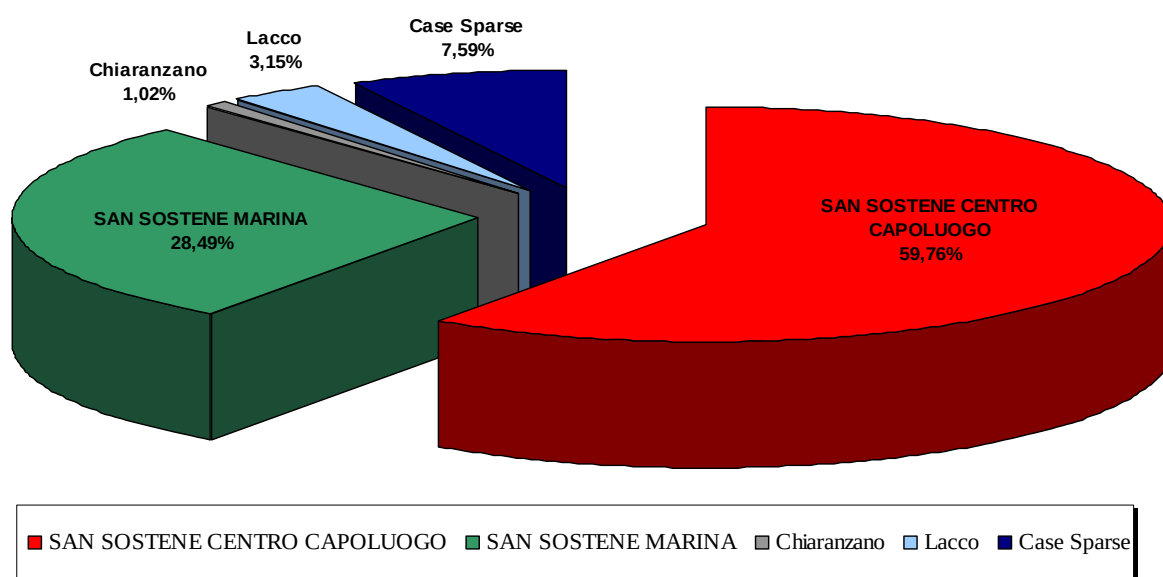
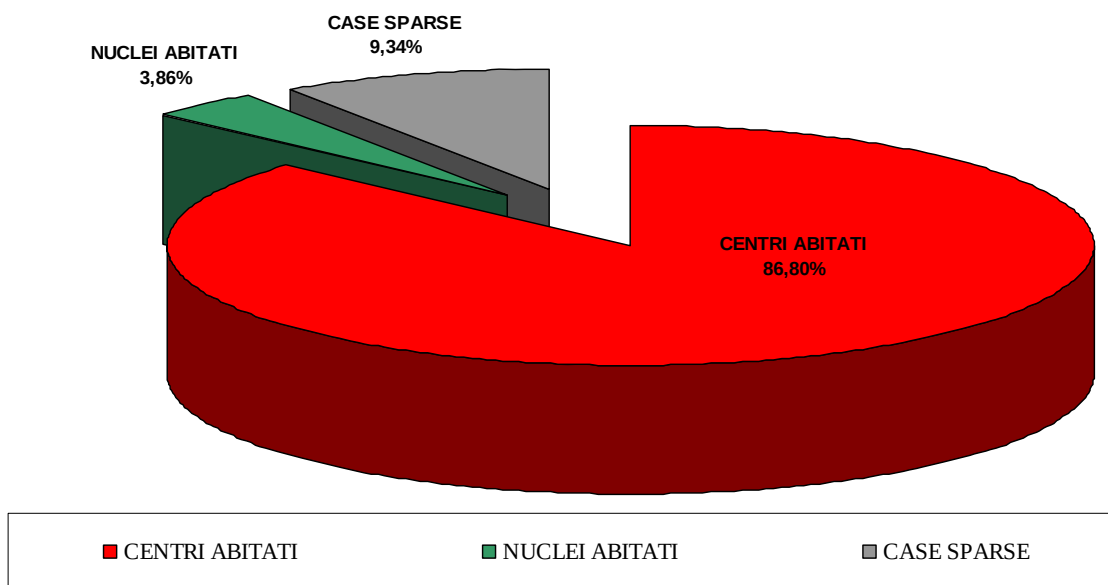


GRAFICO - DISTRIBUZIONE EDIFICI AD USO ABITATIVO



La percentuale di edifici ad uso abitativo ubicati in centri abitati risulta pari all'86,80%, dato superiore alla media provinciale pari all'84,36%. Ciò dimostra un'elevata concentrazione della popolazione. Invece la percentuale di case sparse risulta in sintonia con la media provinciale.

E' necessario precisare che tali percentuali sono riferite al censimento del 2001. Negli ultimi anni (2002-2014) si è avuto un netto aumento dell'edificazione a San Sostene Marina a discapito del Centro Capoluogo, come si evince anche dai dati riportati nel quadro strutturale economico e capitale sociale della distribuzione dei residenti tra il Centro Capoluogo e la Marina.

Si è passati dal 2001 con 574 (50,66%) residenti nel Capoluogo e 559 (49,34%) nella Marina (comprendenti anche Lacco e Chiaranzano) a dicembre 2013 con 439 (32,88%) residenti nel Capoluogo e 896 (67,12%) in Marina.

2.6 Il patrimonio pubblico.

Un aspetto dell'offerta abitativa che assume particolare rilievo sempre sotto il profilo della rispondenza alle esigenze delle fasce sociali più deboli - e a maggior ragione in presenza di un modesto mercato dell'affitto - è quello dell'edilizia residenziale pubblica (ERP).

Sono importanti i dati sull'incidenza del patrimonio pubblico sul totale.

Il totale del patrimonio abitativo pubblico si attesta a percentuali basse per il Comune di San Sostene.

Nel recente passato si è avuto un incremento del numero delle abitazioni in complesso, mentre si è mantenuto costante il patrimonio pubblico, con conseguente riduzione dell'incidenza del patrimonio pubblico sul totale.

2.7 L'attività edilizia.

L'attività edilizia sul territorio del Comune di San Sostene risulta molto fiorente. Un incremento notevole si è avuto nell'ultimo decennio con l'approvazione di numerosi piani di lottizzazione convenzionati nella frazione Marina e nella fascia costiera, la maggior parte in fase di attuazione, e con un maggiore aumento della produzione di ville mono o bi-familiari.

3. IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO.

3.1 Le risorse storico-culturali per la definizione dell'identità territoriale.

La struttura storica del territorio, quale sedimentazione delle trasformazioni antropiche sull'ambiente che si sono succedute nel tempo, costituisce il tratto distintivo dell'identità culturale di una comunità locale.

Nello schema direttore del Piano Strutturale Comunale di San Sostene, il tema del riconoscimento del patrimonio territoriale ed il rafforzamento dell'identità culturale e ambientale locale, come risorsa per lo sviluppo sostenibile del territorio, assumono carattere strategico e di indirizzo per l'intero processo di pianificazione. Inoltre, la relazione tra sedimenti storici, patrimonio culturale ed identità locale è stata affrontata con rinnovato interesse, dando rilievo alle Unità di Paesaggio, definite come "ambiti territoriali caratterizzati da specifiche identità paesaggistiche locali", per garantire che le trasformazioni del territorio siano coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi di valorizzazione di tali identità, tema questo che verrà ripreso e sviluppato.

Un bilancio sintetico delle risorse storico culturali per San Sostene evidenzia la presenza di un centro storico compatto, per alcuni aspetti interessante dal punto di vista storico ed architettonico, dove risulta evidente la ricchezza di elementi legati all'evoluzione delle forme dell'insediamento antropico, a partire dall'età bizantina.

Il territorio è inoltre caratterizzato dalla permanenza, anche se discontinua, di un patrimonio rurale sparso.

Per quanto riguarda i manufatti di rilievo storico culturale da vedere è soprattutto la **Chiesa Matrice Santa Maria del Monte**, palazzo secolare che è stato in antichità un castello di alcuni principi.

Il tema della tutela delle risorse storiche ed archeologiche, è affrontato in maniera sistemica con l'obiettivo di riconoscere il sistema insediativo storico nella sua unitarietà e complessità al fine di garantire il permanere della riconoscibilità dell'identità storico-paesaggistica del territorio.

La normativa di livello sovracomunale prevede che gli elementi di valore storico devono essere recepiti ed integrati a livello comunale, elaborando una disciplina di tutela da specificare all'interno del PSC.

Sono stati oggetto di indagine conoscitiva nel PSC il Centro Storico e gli elementi di interesse storico-testimoniale sparsi su tutto il territorio comunale.

3.2 Cenni storici.

3.2.1 Profilo storico generale

Abitata da primitive genti italiche, tra cui i Siculi, gli Itali che dettero il nome a parte della regione e poi all'Italia, i Brettilli, donde la antica denominazione Brutium, costellata di colonie greche, che parteciparono attivamente allo sviluppo della civiltà e dell'arte della Magna Grecia soprattutto nel VI e V secolo a.C., la Calabria Ionica (come quella tirrenica che proprio nella provincia di Catanzaro viene a fondersi con la prima) svolge un ruolo di primo piano nell'evoluzione civile del Meridione sia da un punto di vista socio - politico - artistico, sia da un punto di vista socio-economico.

La zona costiera della provincia di Catanzaro, in particolare, offre testimonianze di un'antichissima storia civica.

Gli abitati storici, compreso quello di San Sostene, si formano in età bizantina e feudale e si sono fortemente incrementati e riorganizzati intorno al XVI-XVII secolo. Forme rinascimentali e barocche, infatti, sono rintracciabili sovrapposte al tessuto più antico dell'abitato.

Espansioni del centro, settecentesche ed ottocentesche, si collocano contigualmente al centro antico, prevalentemente lungo la strada provinciale.

Nell'antichità, San Sostene era situato in una località detta "PortoNUOVO"

Quando arrivarono i primi conquistatori stranieri ossia i Monaci Basiliani della Grecia, il territorio era abitato da una trentina circa di persone appartenenti a due famiglie, quella di un contadino e quella di un pastore.

I Monaci Basiliani erano perseguitati dai Saraceni, i quali distruggevano i loro conventi, quindi si rifugiarono in questo territorio che dai suoi abitanti aveva ricevuto il nome di San Sesto. La località del paese in cui si stabilirono i monaci è oggi chiamata "Acqua dei monaci " pure perché vi scorre una fontana e perché vi venne costruito il convento.

In quest'ultimo i Monaci conservarono le reliquie di San Sostene dal quale poi prese nome il territorio. Dopo la cacciata dei Monaci Basiliani da parte dei

piemontesi, il paese passò in mano ad una delle dinastie più potenti del Piemonte: i Pignatelli.

Essi costruirono un grande castello circondato da alte mura di cinta e alcuni resti esistono ancora nelle località: San Sebastiano, La Parrera, e San Leonardo.

Per accedere al castello c'era un grande cancello ormai distrutto nella via che oggi si chiama "Cancellata". C'era un ponte levatoio e per finire il fossato.

Dietro il castello c'erano molte case che oggi costituiscono le due zone più antiche con il nome "Dietro il castello" e "Dietro il casale".

All'interno il castello era molto grande molto probabilmente alle sei navate odierne corrispondevano altrettante stanze ed alla navata centrale un grande salone. Sotto una delle navate c'è un piccolo altare, quello di Sant'Antonio e da lì c'era un passaggio segreto che conduceva nella "Fossa della Lupa" e cioè un rifugio per il principe e la corte in caso di invasioni.

San Sostene, come del resto l'intera Calabria passò sotto il dominio dei Greci, delle popolazioni Italiche, dei Brutii, dei Romani, dei Normanni, dei Borboni e dei Turchi.

Con l'istituzione del Comune e l'abbandono del territorio da parte dei Pignatelli, il castello venne modificato ed adibito a Chiesa che esiste attualmente e che porta il nome **Santa Maria del Monte**. Prima che il castello venisse modificato la Chiesa era situata vicino ad esso ed ancora oggi sul muro della casa che venne poi costruita vi è l'iscrizione *San Sostene Ora Pronobis 1835*.

Nel 1917 venne costruito il Cimitero, dato che prima i morti venivano sepolti nel sotterraneo del castello.

Il nome della piazza rimase "Principe Pignatelli" o "Principe del Piemonte". La piazza era fatta di pietra lavorata che era detta "basolato" mentre le case venivano costruite con il legno e la calce. I pochi abitanti del paese vivevano in condizioni di estrema miseria, perché la terra che il principe Pignatelli aveva dato loro in dono veniva sfruttata dal Comune. Il duro lavoro degli abitanti finì solo quando a San Sostene furono costruite le prime botteghe da quegli Amalfitani che erano riusciti a fuggire da Amalfi.

In passato si allevava il baco da seta, e si lavoravano panni ordinari di lana, detti arbaschi.

3.2.2 Le date storiche fondamentali

San Sostene è stato fondato dagli abitanti di alcuni gruppi di case poste sulla spiaggia tra *Pacile* e *Portonuovo*, per il pericolo continuo dei Corsari provenienti dal mare.

Si ipotizza che intorno alla prima metà del 1500 sia stato trasferito sul sito attuale.

Ha fatto parte della famiglia Pignatelli, poi della famiglia dei Principi Borgia di Squillace e infine dei Revaschieri (Signori di Satriano) fino al 1806, anno della soppressione della feudalità.

Elevato a Comune autonomo il 4 maggio 1811.

Ha subito notevoli danni in seguito al terremoto del 1783.

Non si può stabilire una qualche data circa l'erezione della Parrocchia. Dai registri esistenti, si rileva che dal 1577 al 1700 la cura spirituale era affidata ad un cappellano. Alle spese provvedeva, secondo la tradizione, la famiglia dei Principi Pignatelli che abitava il castello.

Dal 1700 circa dagli stessi registri risulta costruita la Parrocchia col titolo di S. Maria del Monte Pignatelli.

Il titolo avvalorava l'opinione che l'attuale Chiesa (ricostruita dopo il terremoto del 1789) non è che una trasformazione dell'antico castello dei Pignatelli. Anche l'altezza della Chiesa, alla quale si accende per 50 gradini, induce a credere che tale opinione è ben fondata.

3.3 Centro storico ed analisi degli edifici storici più importanti.

Nel redigere il presente PSC è stato svolto per il territorio di San Sostene un'indagine specifica sul Centro Capoluogo, con particolare attenzione rivolta al patrimonio storico. Lo scopo di questa indagine è ottenere uno strumento, di facile consultazione, delle principali unità edilizie storiche.

L'indagine ha riguardato principalmente il patrimonio storico posto all'interno del territorio urbanizzato.

Inizialmente sono stati individuati il centro storico e gli edifici storici, attraverso la consultazione incrociata di documentazioni storiche, dati catastali e piani urbanistici comunali.

A queste individuazioni sono corrisposte indagini fotografiche sul luogo, consultazione dei documenti storici, della pianificazione vigente, della cartografia di base e valutazioni su analisi tipologiche e conservative degli immobili.

Gli elementi presi in esame si possono suddividere in tre parti:

- Localizzazione - Si stabilisce a quale centro/insediamento storico appartengono le unità prese in esame; segue un confronto tra mappa catastale di primo impianto e cartografia attuale.
- Analisi tipologica - Si stabilisce l'uso attuale dell'edificio, la tipologia e soprattutto la sua origine storica o meno. Segue il grado di compromissione della matrice tipologica che deriva dal confronto tra le due mappe.
- Caratteristiche dell'edificio - Si stabiliscono persistenza nel tempo e tipologia delle strutture, presenza di eventuali elementi di pregio o, al contrario, incongrui; seguono giudizi sullo stato di conservazione e sulle alterazioni dell'impianto originario. Infine si trovano le destinazioni d'uso e lo stato di utilizzo.

Dalla considerazioni sopra richiamate emergono alcune considerazioni di carattere qualitativo sugli edifici appartenenti al territorio urbanizzato di San Sostene.

Le variazioni rispetto alla matrice tipologica originale sono molto spesso leggere o addirittura assenti per gli edifici di origine storica.

La valutazione sullo stato di conservazione è invece equamente compreso tra l'ottimo, per edifici appena restaurati, allo scadente, per edifici pericolanti; le alterazioni, leggere o gravi, riguardano soprattutto la presenza di tettoie, balconi aggettanti, aperture a garage e tamponamenti.

Gli edifici, quasi tutti con 2 o 3 piani fuori terra con alcuni rarissimi casi con 4 piani, sono parzialmente utilizzati.

4. IL SISTEMA DEI TERRITORI URBANIZZATI.

4.1 Il sistema delle relazioni territoriali.

Il comune di San Sostene si trova inserito nel sistema territoriale del basso Jonio Soveratese.

La localizzazione geografica di San Sostene – nella parte sud orientale della provincia di Catanzaro: sul mare Jonio a circa 5 km a sud di Soverato, a circa 20 km dal confine con la provincia di Reggio Calabria e con il territorio confinante nella parte occidentale e montana con la provincia di Vibo Valentia – fa sì che le politiche di riorganizzazione degli insediamenti (industriali, commerciali, di servizio sovracomunale) e il sistema di relazioni e di integrazione debbano tener conto di questo ruolo, che rende San Sostene partecipe di molteplici politiche territoriali (infrastrutturali e insediative).

Il sistema delle relazioni territoriali di San Sostene rispetto al contesto può schematicamente essere scomposto in tre grandi filoni:

- reti e connessioni infrastrutturali;
- linee di sviluppo del sistema insediativo;
- complesso di funzioni di servizio di rilievo sovralocale;

4.1.1 Reti e connessioni infrastrutturali

Per San Sostene risulta indispensabile l'offerta di un sistema infrastrutturale comprensoriale più compiuto e strategico rispetto a quello esistente.

Come già detto l'asse fondamentale di connessione con i centri vicini è costituito dalla S.S. 106, che lo collega a nord con Davoli, Satriano e Soverato ed a sud con S. Andrea Jonio, Isca Jonio, ecc.

Il sistema stradale di collegamento a Soverato, di vitale importanza per il Comune di San Sostene, necessita di essere riorganizzato e potenziato, cercando di superare gli elementi strutturali di ostacolo alla circolazione, quali l'attraversamento del centro abitato di Davoli Marina, causa di rallentamenti ed ingorghi soprattutto nel periodo estivo. Un miglioramento della circolazione, in tal senso, si è già avuto nel recente passato con la realizzazione del viadotto sul fiume Ancinale.

Lato S. Andrea Jonio l'ostacolo principale è costituito dall'attraversamento del fiume Alaca. Il ponte esistente è stato costruito negli anni 30, è ormai obsoleto e,

pertanto, si rende necessario il raddoppiamento delle corsie di circolazione con l'eventuale costruzione di un ponte parallelo.

Per San Sostene gli assi fondamentali di connessione con i centri vicini sono: la S.S. 106, che collega San Sostene Marina a Soverato a nord ed a S. Andrea Jonio a sud, la strada provinciale n°128 che collega il capoluogo con S. Andrea Jonio, Davoli e Satriano; la strada comunale di collegamento alla montagna ed ai paesi dell'entroterra.

Nell'area di San Sostene i nodi stradali ed infrastrutturali cruciali sono: l'incrocio tra la S.S. 106 e la strada provinciale n°131 (il principale), l'incrocio tra la strada Lacco ed la S.S. 106, l'incrocio tra la strada Lacco e la S.P. n°131, l'incrocio tra la S.P. n° 131 e la S.P. n°128 e per ultimo, ma forse il primo per importanza, il realizzando sottopasso ferroviario.

La presenza della linea ferroviaria Metaponto – Reggio Calabria non costituisce un beneficio per il Comune di San Sostene in quanto, in seguito alle esigenze di contenimento della spesa pubblica, ma anche per l'esigenza di offrire servizi più qualificati, negli anni passati è avvenuta una profonda ristrutturazione e razionalizzazione dell'utilizzo delle stazioni ferroviarie da parte delle FF.SS., motivazione che ha portato alla chiusura della Stazione di San Sostene Marina.

4.1.2 Linee di sviluppo del sistema insediativo

Il contrasto alla dispersione insediativa costituisce uno dei principali fattori di inefficienza generale - e quindi di costo - del sistema insediativo, infrastrutturale e ambientale. L'obiettivo strategico è la massimizzazione dell'efficienza del rapporto fra i luoghi di concentrazione dell'offerta di servizi (pubblici e privati) di uso più frequente o quotidiano, e la dislocazione delle nuove opportunità insediative, in modo da contenere la mobilità, in particolare quella basata sull'uso dell'automobile, per le esigenze quotidiane di fruizione dei servizi stessi.

Nonostante gli sforzi delle Amministrazioni comunali per il sostegno delle località minori, in seguito alle esigenze di contenimento della spesa pubblica, ma anche per l'esigenza di offrire servizi più qualificati, negli anni, soprattutto in Calabria, è avvenuta una profonda ristrutturazione e razionalizzazione delle sedi di erogazione di vari servizi pubblici, in primis di quelli scolastici, che ha portato alla chiusura di molti plessi nei centri minori. Nei prossimi anni esigenze di

razionalizzazione faranno sentire i loro effetti anche su altri servizi che fino ad ora, non ne avevano risentito, come ad esempio gli Uffici postali.

Il PSC fa proprio un vincolo di coerenza fra le politiche insediative e le politiche relative alla distribuzione dei servizi di base (con particolare riferimento a quelli pubblici e quindi soggetti a specifica programmazione), nel senso che laddove non è possibile offrire un 'bouquet' organico di servizi di base, per ragioni di efficienza o di mercato, vanno di norma considerate più opportune le politiche a favore del recupero edilizio, della riqualificazione urbana, dell'offerta di alcuni servizi essenziali e di spazi di aggregazione e socializzazione.

Il consolidamento dei centri urbani principali permette di poter rafforzare le azioni di miglioramento della qualità urbana, che deve articolarsi attorno ad alcuni obiettivi: innalzare il livello qualitativo dei servizi, incrementare la complessità dei tessuti, anche attraverso offerte abitative differenziate, rafforzare la struttura urbana, consolidando ed incrementando la rete dei percorsi e degli spazi aperti pubblici, potenziare le polarità urbane, a partire dalla riqualificazione delle aree centrali. Lo sviluppo insediativo dei centri principali avviene quindi in continuità con l'urbanizzato.

4.1.3 Complesso di funzioni di rilievo sovralocale

Le attrezzature di livello sovracomunale sono destinate a costituire riferimento per un bacino di gravitazione più esteso del territorio comunale. La distribuzione del complesso delle funzioni, delle attrezzature e dei servizi di rilievo sovralocale trova il proprio riferimento nelle strategie del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Catanzaro. Al momento non sono da segnalare temi che interessano il territorio di San Sostene su questo versante, ad esclusione della realizzazione del futuro Parco Commerciale.

4.2 Morfologia dei tessuti urbani e metodologia dell'analisi storico-morfologica

Secondo il censimento ISTAT del 2001 i CENTRI ABITATI di San Sostene sono n°2: SAN SOSTENE CENTRO CAPOLUOGO (sede della Casa Comunale) ubicato ad un'altitudine di 470 mt s.l.m. e SAN SOSTENE MARINA, situato ad un'altitudine media di 13 mt. s.l.m.

Invece i NUCLEI ABITATI sono: Chiaranzano, ubicato ad un'altitudine di 89 mt s.l.m. e Lacco, situato a 17 mt. s.l.m.

I nuclei abitati sono di seguito riportati.

San Sostene Superiore



San Sostene Marina – Lacco - Chiaranzano



Al fine di una analisi valutativa delle consistenze architettonico ambientali, è opportuno riconoscere il ruolo dei diversi fattori che ne costituiscono i valori e le criticità. Questo settore d'indagine prende in considerazione la consistenza storica del nucleo urbano e degli insediamenti del territorio e la loro sussistenza e riconoscibilità, intesi come elementi atti a conferire pregio di memoria ed identità culturale (ma anche la sostenibilità sulla prova del tempo) e a proporre la continuità e la coerenza storico-morfologica degli insediamenti e dei fabbricati come elemento qualificante del piano urbanistico.

Possiamo distinguere tali valori e criticità in diverse categorie:

- fattori strutturanti quali il rapporto tra alti/cliviotmetrie e tracciati stradali, tra la collocazione dei manufatti e degli edifici e la consistenza dei loro corpi di fabbrica in rapporto alle strade ed alle caratteristiche orografiche ed all'orientamento, i rapporti planoaltimetrici tra gli edifici a spiccata connotazione quali presenze organizzative dell'ambiente urbano o foraneo, ossia "elementi primari", e gli edifici di prevalente destinazione pratica quali abitazione, fabbricati produttivi e agricoli, le caratteristiche delle particelle catastali, la loro estensione e morfologia;
- fattori caratterizzanti: i tratti architettonici degli "elementi primari" quali sopra definiti, e quelli tipologici degli edifici di destinazione pratica, come il numero dei piani e delle altezze dei fabbricati, la morfologia e la consistenza delle coperture, la compattezza volumetrica, le destinazioni d'uso, i caratteri e la proporzione delle finestrate e degli elementi decorativi, per consistenza e tipologie;
- fattori qualificanti: la coerenza concettuale tra tipologia e consistenza fisica, la sussistenza di elementi originari di pregio, la qualità e coerenza del rapporto tra gli edifici e i loro spazi di pertinenza, connettivo e di affaccio;
- fattori di criticità: quali le problematiche di rapporto tra lo stato, le istanze e le suscettività di conservazione fisica e funzionale, di rispondenza ad esigenze normative e prestazioni attuali (per esempio, quelle d'igiene edilizia di altezza libera dei piani ed illuminamento dei locali, quelle di affidabilità delle strutture portanti, le altezze dei parapetti, il contenimento energetico, la sicurezza, accessibilità, suscettività, adeguamento e di inserimento nuovi elementi funzionali). Si tratta quindi di individuare e valutare alla luce di tali categorie di fattori il patrimonio architettonico ambientale, sia nei suoi singoli oggetti, sia negli insiemi o sistemi che essi costituiscono.

La " matrice per l'analisi del modello insediativo" può servire a mettere in rilievo le discrepanze, più che probabili tra il modello insediativo originale ed il modello seguito nell'espansioni più recenti. Il risultato di questa analisi deve servire di orientamento per definizione delle caratteristiche di eventuali zone di espansione.

La "matrice per l'analisi delle caratteristiche linguistiche dei tessuti insediativi", secondo i parametri di "forma", "scala", e "texture", può essere di grande aiuto tanto per guidare gli interventi di sostituzione edilizia, quanto per formulare una normativa che orienti le scelte architettoniche, pur nella attualità, verso forme che siano la continuazione, negli elementi strutturanti, dei tessuti edilizi originari.

Matrice per l'analisi del modello insediativi

	TESSUTO EDILIZIO STORICO- SAN SOSTENE SUPERIORE														
	Tipologia insediativa				Rapporto con la morfologia del sito				Tipologia di aggregazione			Tipologia dello spazio pubblico urbano			
	Accentrata	Sparsa a nuclei	Sparsa o isolata	Mista	Crinale	Promontorio	Controcrinale	Fondovalle	Mezza costa	Lineare su percorso matrice	Radiocentrica su percorso matrice	Articolata su percorsi d'impianto edilizio	Gerarchizzata	Semplice lineare	Insignificante
ARCHETIPO	X								X			X	X		

	TESSUTO EDILIZIO DI RECENTE FORMAZIONE														
	Tipologia insediativa				Rapporto con la morfologia del sito				Tipologia di aggregazione			Tipologia dello spazio pubblico urbano			
	Accentrata	Sparsa a nuclei	Sparsa o isolata	Mista	Crinale	Promontorio	Controcrinale	Fondovalle	Non definibile	Lineare su percorso matrice	Radiocentrica su percorso matrice	Articolata su percorsi d'impianto edilizio	Gerarchizzata	Semplice lineare	Insignificante
ARCHETIPO		X						X		X			X		

4.3 Gli insediamenti produttivi e rete commerciale

Gli insediamenti produttivi sono localizzati, per lo più sulla sinistra idrografica del Fosso Pica, al confine con il Comune di Davoli. Tale zona, che si trova in posizione ottimale ed in contiguità con la zona inserita con la stessa destinazione d'uso nel Comune di Davoli, risulta quasi totalmente edificata con capannoni industriali, sedi di importanti attività.

Verso il fiume Alaca al confine con il Comune di S. Andrea Jonio, si trova un'altra zona con destinazione D industriale e artigianale nella variante al PRG, su cui è presenta una sola lottizzazione convenzionata dell'estensione territoriale di mq 3027,00 affiancata da una zona con destinazione D Com: commerciale, interessata dalla realizzazione di una struttura per la grande distribuzione.

5. LE DOTAZIONI DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI.

Nella seguente relazione sono denominate Dotazioni le aree utilizzate per servizi collettivi e pubblici che come qualità e quantità corrispondono in parte alle zone classificate nel PRG vigente come: P/S (pubblico e sociale); Verde pubblico; P (parcheggi pubblici).

Il tema delle dotazioni territoriali si riferisce alla dotazione di standard atti a garantire un livello minimo di servizi per la collettività.

L'orientamento è quello di una analisi di tipo quantitativo e qualitativo in grado di verificare l'effettiva disponibilità ed accessibilità dei servizi di base rispetto agli abitanti insediati e previsti.

Si riporta quindi successivamente un bilancio di tipo quantitativo degli standard urbanistici, in cui si prende in considerazione il tema del verde pubblico attrezzato, del verde sportivo, dei parcheggi pubblici, delle attrezzature di interesse collettivo e delle attrezzature scolastiche (si considerano gli standard attuati o in corso di attuazione e non attuati), a cui fanno seguito due approfondimenti di carattere descrittivo: il primo sui servizi scolastici, il secondo sui servizi per il tempo libero, commerciali, finanziari, sanitari e socio-sanitari.

Si evidenzia a livello Comunale una buona dotazione di standard urbanistici in generale, superando il Comune ampiamente il tetto di 18 mq di aree complessive per ogni abitante esistente; per quanto concerne i singoli temi in alcuni casi sono decisamente superiori ai minimi di legge, tuttavia emergono alcune carenze soprattutto in termini di attrezzature di tipo scolastico e civili che potranno essere oggetto delle principali scelte di piano che verranno effettuate.

Occorre inoltre precisare che sono state conteggiate nelle zone di verde pubblico, così come previsto dal D. M. 2 Aprile 1968 n°1444, le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade.

Le valutazioni sugli standard sono state effettuate tenendo in considerazione gli standard attuati (o in corso di attuazione) e quelli non attuati, alla luce della attuale popolazione residente. In considerazione del fatto che la popolazione espressa dai comparti non ancora del tutto attuati subirà un leggero aumento è prevedibile una conseguente diminuzione degli standard. È tuttavia evidente che

in realtà territoriali come San Sostene, ampiamente al di sopra dei minimi di legge per quanto riguarda gli standard, tali variazioni appaiono del tutto ininfluenti. Ciò non significa invece che, da un punto di vista qualitativo e su specifici problemi, possano ancora verificarsi situazioni irrisolte.

Per la definizione delle quantità minime di standard si fa riferimento alla L. 1150/42 art. 41quinqies comma 8 e 9 che definisce al fine della formazione degli strumenti urbanistici il rispetto di rapporti massimi fra spazi edificabili e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggi.

Tali quantità sono individuate dal D.M. 1444 art. 3 con la definizione di una dotazione minima inderogabile di mq 18 per spazi standard così composti:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo
- b) mq 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq 9 di aree per spazi pubblici attrezzati parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) mq 2,50 di aree per parcheggi, tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Si segnala, inoltre, la circolare 20 gennaio 67 n. 425 che descrive le attrezzature collettive individuando caratteristiche soprattutto per il verde e le scuole nonché la definizione di abitanti serviti e le distanze di riferimento per la verifica dall'utenza.

5.1 Un bilancio quantitativo

5.1.1 Standards previsti dal PRG vigente.

- ZONE A, B, C1

Il P.R.G. vigente, partendo da un ipotesi di dimensionamento di 4.000 future unità abitative, procede alla verifica degli standards sulla base di 18 mq./ab come di seguito riportato.

AREA STANDARD	(A) Abitanti di previsione PRG	(B) Minimi richiesti ai sensi del D.M. 1444/68 (mq./ab.)	(C)=(A) X (B) Minimi richiesti ai sensi del D.M. 1444/68 (mq.)	PREVISTI / ESISTENTI NEL PRG VIGENTE			
				(D) CAPOLUOGO	(E) MARINA	(F)=(D)+(E) TOTALI	(G) = (F)/(A) Dotazione teorica per ab. prevista dal PRG
Istruzione	4.000	4,50	18.000	8.000	13.000	21.000	5,25
Interesse Comune	4.000	2,00	8.000	8.000	10.000	18.000	4,50
Verde Pubblico	4.000	9,00	36.000	13.000	94.000	107.000	26,75
Parcheggi	4.000	2,50	10.000	5.000	27.000	32.000	8,00
TOTALI	4.000	18,00	72.000	34.000	144.000	178.000	44,50

- ZONE C2 - Ct1 - Ct2 - Ct3.

Il P.R.G. vigente prevede per tali zone l'attuazione mediante piani di lottizzazione convenzionati. Per le C2 e le Ct2 il PRG ha stabilito uno standard di 18 mq./ab. mentre per le Ct1 e le Ct3 uno standard di 24 mq./ab. e poiché la popolazione teorica insediata è nel primo caso di 2.110 unità e nel secondo caso di 1.905 unità, si ha una superficie standard da localizzare, mediante P.d.L., di:

Zone C2 - Ct2	2 110 ab. x 18 mq./ab.=	37 980 mq.
Zone Ct1 - Ct3	1 905 ab. x 24 mq./ab.=	47 720 mq.
TOTALE		83 700 mq.

- ZONA Ct e Ct4 Industria Turistica.

Il PRG ha prescritto per tale zona di destinare uno standard di 18 mq./ab. e poiché i vani possibili sono 1 272, ha previsto di localizzare con i piani attuativi:

1 272 ab. x 18 mq./ab. = 22 896 mq di standard.

- ZONA D.

Il PRG ha fissato di destinare il 10% della superficie territoriale a servizi, parcheggi e verde attrezzato da localizzare con i Piani Attuativi.

- ZONA D Com.

Il PRG ha stabilito di destinare il 10% della superficie territoriale a servizi e verde attrezzato, oltre ad una superficie a parcheggi pari ad 1/3 della superficie utile coperta per magazzini e depositi.

5.1.2 Standard attuati.

- ZONE A, B, C1

AREE STANDARDS ESISTENTI	Istruzione (mq)	Interesse Comune (mq)	Verde Pubblico (mq)	Parcheggi (mq)	TOTALI (mq)
CAPOLUOGO (Z.T.O. A-B-C1)	4.500	8.160	5.600	3.900	22.160
SAN SOSTENE MARINA	3.800	15.300	11.300	5.500	35.900

- ZONE C2 - Ct1 - Ct2 - Ct3 - Ct e Ct4

Di seguito sono riportate tutte le lottizzazioni approvate dal Consiglio Comunale del Comune di San Sostene con i relativi standards.

ELENCO LOTTIZZAZIONI APPROVATE DAL CONSIGLIO COMUNALE DEL COMUNE DI SAN SOSTENE

N°	DENOMINAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE	COMMITTENTI	RIFERIMENTI CATASTALI	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA
1	Piano di lottizzazione nella Località "Agliaastro"	Germani Ferragina	Fg. 8 p.lle nn°61-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1627-1628	Ct3: Residenziale turistico-artigianale
2	Piano di lottizzazione in via G. Gentile	Aversa Francesco, Iembo Carmela	Fg. 8 p.lle nn°1743-199-200-841	Ct3: Residenziale turistico-artigianale
3	Piano di lottizzazione "Ferrero" in via delle Magnolie	Gestioni Mare srl Dominijanni Andrea	Fg. 9 p.lle nn°55-58-60-61-62-67-68-69-70-71-914	Ct2: Residenziale turistico-ricettiva
4	Piano di lottizzazione nella Località "PORTONOVO"	Gregoraci Antonio, Pietro, Luigi, Giuseppe, Vittoria	Fg. 8 p.lle nn°177-179	Ct: Residenziale turistico-ricettiva
5	Piano di lottizzazione in via delle Magnolie	Leone Domenico, Muscatello Carmello, Dominijanni Massimo, Dominijanni Ottavio	Fg. 9 p.lle nn°194-202-203-204-205-233-234-235-808-809-74-805	Ct2: Residenziale turistico-ricettiva
6	Piano di lottizzazione in località Casolariti	Aversa s.r.l. Costruzioni ed Altri	Fg. 8 p.lle nn°13/b-972-14-36-37-15/b-40-41-748-750-749-751-752-42-43-17/b-20/b-947/b-1922/b-1923/b-708-33-32-31-30-38-39-34-29/b-28/b-27/b-35-710-711-948-946/b-945/b	Ct3: Residenziale turistico-artigianale
7	Piano di lottizzazione Signorelle	Procopio Gregorio, Procopio Antonino	Fg. 8 p.lle nn°396-366-368-369-367	Dcom: Zona per attrezzature di distribuzione commerciale
8	Lottizzazione in via delle Rose loc. "Casolariti"	Vono Pietro, Procopio Saverio, Vincenzo, Codispoti Maria Vittoria, Antonella, Frustaci Andrea	Fg. 8 p.lle nn°2-3-4-5-6-7-609-610-611-753-754	Ct3: Residenziale turistico-artigianale
9	Piano di lottizzazione in località "Praia Iannone"	Ranieri Gerardo, Ranieri Maria Candida,	Fg. 10 p.lle nn°188-189-55-56-48-49	Ct1:Residenziale turistico-ricettiva a mare
10	Piano di lottizzazione in via Degli Ulivi	Armogida Concetta ed Altri	Fg. 8 p.lle nn°303-304-309-313-315-318-322	Ct2: Residenziale turistico-ricettiva Ct3:Residenziale turistico-artigianale
11	Piano di lottizzazione in località "Finanzo"	Sant'Andrea Costruzioni srl SIFIL srl	Fg. 10 p.lle nn°96-111-166-167-118-119	Ct1:Residenziale turistico-ricettiva a mare
12	Piano di lottizzazione Località "Alaca"	Notaro Francesco	Fg. 9 p.lle nn°72-73	C4 del PRG approvato nel 1987 Ct2 nella variante al PRG del 1997
13	Piano di lottizzazione in località Praia Annone	Stillo Adalgisa ed altri	Fg. 9 p.lle nn°83-408-209-210-211-212-213-214-338-240-241-94-77	C5 del PRG approvato nel 1987 Ct1 nella variante al PRG del 1997
14	Piano di lottizzazione in località "Finanzo"	Sant'Andrea Costruzioni srl Gatto Speranza	Fg. 10 p.lle nn°109-110-112-113-116-117-128	C4 del PRG approvato nel 1987 Ct2 nella variante al PRG del 1997
15	Piano di lottizzazione Località "Alaca"	Scarpino Giuseppe	Fg. 10 p.lle nn°15-16-17-18-19-160	C5 del PRG approvato nel 1987 Ct1 nella variante al PRG del 1997

ELENCO LOTTIZZAZIONI APPROVATE DAL CONSIGLIO COMUNALE DEL COMUNE DI SAN SOSTENE

							AREE STANDARDS				
N°	DENOMINAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE	Superficie Territoriale (mq.)	Indice di fabbricabilità territoriale (mc./mq.)	Volume massimo realizzabile (mc.)	Standards richiesti da PRG (mq./ab.)	N° Abitanti teorici	Istruzione (mq.)	Interesse Comune (mq.)	Verde Pubblico (mq.)	Parcheggi (mq.)	TOTALE AREE STANDARDS
1	Piano di lottizzazione nella Località "Agliastro"	14.650,00	0,60	8.790,00	24	88	396,00	176,00	1.320,00	220,00	2.112,00
2	Piano di lottizzazione in via G. Gentile	15.613,00	0,60	9.195,12	24	125	566,00	262,00	1.900,00	350,00	3.078,00
3	Piano di lottizzazione "Ferrero" in via delle Magnolie	9.947,46	0,60	5.968,48	24	60	360,00	210,00	540,00	330,00	1.440,00
4	Piano di lottizzazione nella Località "PORTONOVO"	5.069,00	0,60	3.041,40	24	30	135,00	60,00	450,00	75,00	720,00
5	Piano di lottizzazione in via delle Magnolie	7.281,00	0,60	4.368,60	24	44	-	-	836,00	264,00	1.100,00
6	Piano di lottizzazione in località Casolariti	20.084,00	0,60	12.050,00	24	121	-	-	2.316,00	665,00	2.981,00
7	Piano di lottizzazione Signorelle	3.027,00	1,00	3.027,00	10% di St	-	-	-	303,00	-	303,00
8	Lottizzazione in via delle Rose loc. "Casolariti"	9.354,00	0,60	5.612,40	24	57	256,50	114,00	855,00	142,50	1.368,00
9	Piano di lottizzazione in località "Praia Iannone"	7.758,00	0,30	2.362,80	24	24	108,00	48,00	360,00	60,00	576,00
10	Piano di lottizzazione in via Degli Ulivi	11.252,00	0,60	6.751,20	24	68	306,00	136,00	1.020,00	170,00	1.632,00
11	Piano di lottizzazione in località "Finanzo"	5.478,00	0,30	1.643,40	24	17	76,50	34,00	255,00	49,50	415,00
12	Piano di lottizzazione Località "Alaca"	2.160,00	0,60	1.296,00	18	13	58,50	26,00	117,00	164,50	366,00
13	Piano di lottizzazione in località Praia Annone	8.040,00	0,30	2.412,00	24	24	108,00	48,00	360,00	60,00	576,00
14	Piano di lottizzazione in località "Finanzo"	4.257,00	0,60	2.554,20	18	26	117,00	52,00	237,00	65,00	471,00
15	Piano di lottizzazione Località "Alaca"	5.140,00	0,30	1.542,00	24	19	85,50	38,00	285,00	124,50	533,00

ELENCO LOTTIZZAZIONI APPROVATE DAL CONSIGLIO COMUNALE DEL COMUNE DI SAN SOSTENE

N°	DENOMINAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE	COMMITTENTI	RIFERIMENTI CATASTALI	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA
16	Piano di lottizzazione Località Marina	Eredi Aloisio Fulvio	Fg. 8 p.lle nn°1169-1167-197-1143	Ct3: Residenziale turistico-artigianale
17	Piano di lottizzazione lungo la via G. Gentile	Tommaso Aloisio	Fg. 8 p.lle nn°195-196-1160-1161-1162-1163-1164-1168	Ct: Residenziale turistico-ricettiva Ct3:Residenziale turistico-artigianale
18	Piano di lottizzazione nella Località "PORTONOVO"	Tullia Aloisio	Fg. 8 p.lle nn°45-46	Ct3: Residenziale turistico-artigianale
19	Piano di lottizzazione in via G. Gentile	CORA 2000 S.r.l.	Fg. 8 p.lle nn°1345-1347	Ct3: Residenziale turistico-artigianale
20	Piano di lottizzazione in località "Leone"	Frustaglia Saverio, Frustaglia Giuseppina, Procopio Gerardo, Lentini Vincenzo	Fg. 12 p.la n°591	C3 del PRG approvato nel 1987 C2 nella variante al PRG del 1997
21	Piano di lottizzazione in località "CASOLARITI"	Agliuzzo Francesco, Vono Fernando, Mongiardo Elisa	Fg. 8 p.la n°121 e Fg.9 p.lle nn°44-277-48	Ct2: Residenziale turistico-ricettiva Ct3:Residenziale turistico-artigianale
22	Piano di lottizzazione in località "CASOLARITI"	Dott. Luciano Aloisio	Fg. 8 p.lle nn°1142-70-1152-1147-73	Ct3: Residenziale turistico-artigianale
23	Piano di lottizzazione nella Località "PORTONOVO"	Sig. Amato Donato	Fg. 8 p.la n°1238	Ct: Residenziale turistico-ricettiva
24	Piano di lottizzazione nella Località "PORTONOVO"	Nesticò Antonio, Nesticò Olga Maria, Nesticò Mario, Nesticò Aldo, Scicchitano Vittoria, Aversa Giuseppe	Fg. 8 p.lle nn°174-178-183-182	Ct: Residenziale turistico-ricettiva
25	Piano di lottizzazione "MERIDIE VILLAGE"	Meridie Immobiliare e Altri	Fg. 8 p.la n°747 e Fg.9 p.lle nn°17-370-374-372-376-377-378-371-375-20-379-16-373-405-407-14-15-12-26	Ct2: Residenziale turistico-ricettiva
26	Progetto di lottizzazione terreno in località Casolariti	Froio Pietro Immobiliare Luisa s.r.l.	Fg. 9 p.lle nn°3-323-324	B3 e C4 del PRG approvato nel 1987 Bt1:Residenziale turistica completamento Ct2:Residenziale turistico-ricettiva
27	Lottizzazione via delle Magnolie	Corasaniti Maria - Leto Liberata Giuseppina - Lijoi Maria Vittoria - Piroso Lorenzo e Giuseppe - Vono Angela Rosa - Gioiello Maria Antonia - Gioiello Egidio	Fg. 9 p.lle nn°184-185-175-286-169-180-283-284-183	C4 del PRG approvato nel 1987 Ct2 nella variante al PRG del 1997
28	Piano di lottizzazione nella Località "PORTONOVO"	Tullia Aloisio	Fg. 8 p.lle nn°1151 - 1141 - 71 (parte) - 1149 (parte)	Ct3: Residenziale turistico-artigianale
29	Piano di lottizzazione in via delle Magnolie	Ranieri Gerardo ed Altri	Fg. 9 p.lle nn° 37, 38, 39, 40, 43, 841, 842, 843, 844, 845, 846	Ct2: Residenziale turistico-ricettiva
30	Complesso residenziale Marina di San Sostene	Giuseppe Cosentino	Fg. 10 p.lle nn° 95-107	Ct2: Residenziale turistico-ricettiva

ELENCO LOTTIZZAZIONI APPROVATE DAL CONSIGLIO COMUNALE DEL COMUNE DI SAN SOSTENE

							AREE STANDARDS				
N°	DENOMINAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE	Superficie Territoriale (mq.)	Indice di fabbricabilità territoriale (mc./mq.)	Volume massimo realizzabile (mc.)	Standards richiesti da PRG (mq./ab.)	N° Abitanti teorici	Istruzione (mq.)	Interesse Comune (mq.)	Verde Pubblico (mq.)	Parcheggi (mq.)	TOTALE AREE STANDARDS
16	Piano di lottizzazione Località Marina	22.510,00	0,60	13.506,00	24	135	607,50	270,00	2.025,00	337,50	3.240,00
17	Piano di lottizzazione lungo la via G. Gentile	34.103,00	0,60	20.461,80	24	204,60	920,70	409,20	3.069,00	511,50	4.910,40
18	Piano di lottizzazione nella Località "PORTONOVO"	8.043,00	0,60	4.825,80	24	49	220,50	98,00	743,50	118,00	1.180,00
19	Piano di lottizzazione in via G. Gentile	11.230,00	0,60	6.738,00	24	67	301,50	134,00	1.009,00	167,50	1.612,00
20	Piano di lottizzazione in località "Leone"	5.116,00	0,60	3.069,60	18	31	139,50	62,00	279,00	77,50	558,00
21	Piano di lottizzazione in località "CASOLARITI"	7.253,00	0,60	4.351,80	24	44	198,00	88,00	660,00	110,00	1.056,00
22	Piano di lottizzazione in località "CASOLARITI"	18.401,00	0,60	11.040,60	24	111	499,50	222,00	1.682,00	277,50	2.681,00
23	Piano di lottizzazione nella Località "PORTONOVO"	5.625,00	0,60	3.375,00	24	34	153,00	68,00	510,00	85,00	816,00
24	Piano di lottizzazione nella Località "PORTONOVO"	10.036,00	0,60	6.021,60	24	61	274,50	122,00	926,00	152,50	1.475,00
25	Piano di lottizzazione "MERIDIE VILLAGE"	10.454,00	0,60	6.272,40	24	63	283,50	126,00	950,00	157,50	1.517,00
26	Progetto di lottizzazione terreno in località Casolariti	6.150,00	1,00 - 0,6	4.006,00	18	40	180,00	80,00	360,00	100,00	720,00
27	Lottizzazione via delle Magnolie	4.762,00	0,60	2.857,20	18	29	131,50	59,00	264,00	73,50	528,00
28	Piano di lottizzazione nella Località "PORTONOVO"	5.510,00	0,60	3.306,00	24	33	0,00	0,00	725,00	80,00	805,00
29	Piano di lottizzazione in via delle Magnolie	9.055,00	0,60	5.433,00	24	54,33	245,00	109,00	815,00	136,00	1.305,00
30	Complesso residenziale Marina di San Sostene	2.055,00	0,60	1.233,00	24	12	55,00	25,00	180,00	43,00	303,00

ELENCO LOTTIZZAZIONI APPROVATE DAL CONSIGLIO COMUNALE DEL COMUNE DI SAN SOSTENE

N°	DENOMINAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE	COMMITTENTI	RIFERIMENTI CATASTALI	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA
31	Complesso residenziale via delle Magnolie	Andrea Dominijanni	Fg. 9 p.IIa n° 342	Ct1:Residenziale turistico-ricettiva a mare
32	Piano di lottizzazione in via delle Magnolie	Dominijanni Gentile Cosentino Antonietta	Fg. 10 p.IIe nn°38-385-386-387	Ct1:Residenziale turistico-ricettiva a mare
33	Lottizzazione in Marina di San Sostene	Eredi Alessandro Voci	Fg. 9 p.IIe nn°545-546-547-548-549-550-551-552-541-542 Fg. 10 p.IIa n°302	C5 del PRG approvato nel 1987 Ct1 nella variante al PRG del 1997
34	Piano di lottizzazione in via degli Ulivi	Varano Giuseppe, Giovanna, Antonio, Anna, Graziano, Salvatore, Giampà Caterina, Corapi Eleonardo, Dionigi Giuseppe, Albanese Rita, Procopio Caterina, Samà Cristiano	Fg. 8 p.IIe nn°277-280-274-275-276-1834-1835-1836-1837- 1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846	Ct3: Residenziale turistico-artigianale
35	Piano di lottizzazione "Lacco 2"	Maggisano Maurizio, Commodari Modestina, Pittelli Fabio, Vincenzo, Pietro, Pasqualina, Palaia Vincenzo, Andrea, Maria Concetta, Papaleo Antonio, Papaleo Vittorio, Luigi, Stefano	Fg. 8 p.IIe nn°203-1173-1174-205-206-207-1175-1176-209- 210-211	Bt2: Residenziale turistica parzialmente edificata Ct3:Residenziale turistico-artigianale
36	Lottizzazione di un'area sita in località Lacco	Zangari Gerardo, Pileci Maria, Eredi Carioti Francesco, Notaro Pietro, Saverio, Aversa Antonio, Romeo Maria Anna, Giannino Gaetano, Romeo Patrizia, Carioti Giuseppina, Maggisano Elvira	Fg,8 p.IIe nn°349-353-354-340-342-344-338-343-350-673-891- 1812-1813-339	Ct3: Residenziale turistico-artigianale
37	Piano di lottizzazione "Praia"	Mediterranea immobiliare srl & Portomelis srl, Mannarino Rosina Concetta, Mongiardo Nicola, Marina, Marcello, Gerardo	Fg.9 p.IIe nn°151-152-295-296-153-154-155-298	Ct1:Residenziale turistico-ricettiva a mare Ct2: Residenziale turistico-ricettiva
38	Piano di lottizzazione via delle Magnolie	Cosentino Teresina, Domenico, Maria Concetta, Betrò Giuseppa	Fg. 10 p.IIe nn°164-87-72-64	Ct1:Residenziale turistico-ricettiva a mare
39	Piano di lottizzazione Nuova Casolariti	Aversa Domenico, Ciccaglioni Quirino, Procopio Graziella, Corapi Maria	Fg. 8 p.IIe nn°12-13/a-15/a-1921-1922/a-1927-1978-1977- 1182-17/a-1183-1014-20/a-19-18-945-947/a-946/a-944-27/a- 25-24-22-28/a-29/a-26-746-21-1928-1929	Ct3: Residenziale turistico-artigianale
40	Lottizzazione "Gestione Mare"	Gestione Mare srl, Dominijanni Andrea, Betrò Giuseppe	Fg. 9 p.IIe nn° 42-45-46-50-52-56-332-333-700-702-703	Ct1:Residenziale turistico-ricettiva a mare
41	Piano di lottizzazione via delle Magnolie	Scaturchio Vincenzo e Cilurzo Lucia	Fg. 9 p.IIe nn°198 - 157 - 158	Ct1:Residenziale turistico-ricettiva a mare
42	Piano di lottizzazione Magnolia	SIFIL srl ed Altri	Fg. 10 p.IIe nn° 1 - 2 - 4 - 13 - 14 - 29-182 - 183 - 184 e 185 e Fg. 9 p.IIe nn° 187 - 188 - 189 - 191 - 192 e 193	Ct2: Residenziale turistico-ricettiva
43	Piano di lottizzazione per gli insediamenti produttivi	Eredi Aloisio Paolino	Fg. 8 p.IIe nn° 62-66-612-68-69-75-81	D: Industriale-artigianale

ELENCO LOTTIZZAZIONI APPROVATE DAL CONSIGLIO COMUNALE DEL COMUNE DI SAN SOSTENE

							AREE STANDARDS				
N°	DENOMINAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE	Superficie Territoriale (mq.)	Indice di fabbricabilità territoriale (mc./mq.)	Volume massimo realizzabile (mc.)	Standards richiesti da PRG (mq./ab.)	N° Abitanti teorici	Istruzione (mq.)	Interesse Comune (mq.)	Verde Pubblico (mq.)	Parcheggi (mq.)	TOTALE AREE STANDARDS
31	Complesso residenziale via delle Magnolie	3.465,00	0,30	1.039,50	24	10	50,00	20,00	660,00	25,00	755,00
32	Piano di lottizzazione in via delle Magnolie	5.440,00	0,30	1.632,00	24	16,32	74,00	33,00	245,00	42,00	394,00
33	Lottizzazione in Marina di San Sostene	9.477,00	0,30	2.843,10	24	28,43	127,94	56,86	640,13	71,08	896,00
34	Piano di lottizzazione in via degli Ulivi	10.097,77	0,60	6.058,66	24	60,59	276,64	121,17	908,80	151,47	1.458,08
35	Piano di lottizzazione "Lacco 2"	5.314,00	1,00 - 0,6	3.327,60	24	33,28	150,00	67,00	500,00	83,00	800,00
36	Lottizzazione di un'area sita in località Lacco	8.582,00	0,60	5.149,20	24	51,49	231,71	102,98	772,38	128,73	1.235,81
37	Piano di lottizzazione "Praia"	7.781,00	0,30 - 0,60	3.249,00	24	37	166,50	74,00	555,00	92,50	888,00
38	Piano di lottizzazione via delle Magnolie	6.093,00	0,30	1.827,90	24	18	81,00	36,00	270,00	45,00	432,00
39	Piano di lottizzazione Nuova Casolariti	13.450,00	0,60	8.070,00	24	80,70	484,20	282,45	809,50	443,85	2.020,00
40	Lottizzazione "Gestione Mare"	5.055,00	0,30	1.516,50	24	16	72,00	32,00	258,00	50,00	412,00
41	Piano di lottizzazione via delle Magnolie	7.153,00	0,30	2.145,90	24	21,46	96,57	42,92	322,51	54,50	516,50
42	Piano di lottizzazione Magnolia	6.200,00	0,60	3.720,00	24	37,20	167,40	74,40	559,20	93,00	894,00
43	Piano di lottizzazione per gli insediamenti produttivi	22845,00	1,50	33.110,00	10% di St	-	-	-	-	-	2.570,00

RIEPILOGO PER ZONE TERRITORIALI OMOGENEE: LOTTIZZAZIONI APPROVATE DAL C.C. DEL COMUNE DI SAN SOSTENE

N°	DENOMINAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE	COMMITTENTI	Superficie Territoriale (mq.)	Volume impegnato (mc.)	AREE STANDARDS				
					Istruzione (mq.)	Interesse Comune (mq.)	Verde Pubblico (mq.)	Parcheggi (mq.)	TOTALE AREE STANDARDS
4	Piano di lottizzazione nella Località "PORTONOVO"	Gregoraci Antonio, Pietro, Luigi, Giuseppe, Vittoria	5.069,00	3.041,40	135,00	60,00	450,00	75,00	720,00
17	Piano di lottizzazione lungo la via G. Gentile (parte Ct)	Tommaso Aloisio	16.303,00	9.781,80	-	-	340,00	114,00	454,00
23	Piano di lottizzazione nella Località "PORTONOVO"	Sig. Amato Donato	5.625,00	3.375,00	153,00	68,00	510,00	85,00	816,00
24	Piano di lottizzazione nella Località "PORTONOVO"	Nesticò Antonio, Olga Maria, Mario, Aldo, Scicchitano Vittoria, Aversa Giuseppe	10.036,00	6.021,60	274,50	122,00	926,00	152,50	1.475,00
TOTALE ZONA Ct:RESIDENZIALE TURISTICO-RICETTIVA			37.033,00	22.219,80	562,50	250,00	2.226,00	426,50	3.465,00
9	Piano di lottizzazione in località "Praia Iannone"	Ranieri Gerardo, Ranieri Maria Candida	7.758,00	2.362,80	108,00	48,00	360,00	60,00	576,00
11	Piano di lottizzazione in località "Finanzo"	Sant'Andrea Costruzioni srl, SIFIL srl	5.478,00	1.643,40	76,50	34,00	255,00	49,50	415,00
13	Piano di lottizzazione in località Praia Annone	Stillo Adalgisa ed altri	8.040,00	2.412,00	108,00	48,00	360,00	60,00	576,00
15	Piano di lottizzazione Località "Alaca"	Scarpino Giuseppe	5.140,00	1.542,00	85,50	38,00	285,00	124,50	533,00
31	Complesso residenziale via delle Magnolie	Andrea Dominijanni	3.465,00	1.039,50	50,00	20,00	660,00	25,00	755,00
32	Piano di lottizzazione in via delle Magnolie	Dominijanni Gentile, Cosentino Antonietta	5.440,00	1.632,00	74,00	33,00	245,00	42,00	394,00
33	Lottizzazione in Marina di San Sostene	Eredi Alessandro Voci	9.477,00	2.843,10	127,94	56,86	640,13	71,08	896,00
37	Piano di lottizzazione "Praia" (parte Ct1)	Mediterranea immobiliare srl & Portomelis srl, Mannarino Rosina Concetta, Mongiardo Nicola, Marina, Marcello, Ger.	3.196,00	886,80	45,00	20,00	150,00	25,00	240,00
38	Piano di lottizzazione via delle Magnolie	Cosentino Teresina, Domenico, Maria Concetta, Betrò Giuseppa	6.093,00	1.827,90	81,00	36,00	270,00	45,00	432,00
40	Lottizzazione "Gestione Mare"	Gestione Mare srl, Dominijanni Andrea, Betrò Giuseppe	5.055,00	1.516,50	72,00	32,00	258,00	50,00	412,00
41	Piano di lottizzazione via delle Magnolie	Scaturchio Vincenzo e Cilurzo Lucia	7.153,00	2.145,90	96,57	42,92	322,51	54,50	516,50
TOTALE ZONA Ct1:RESIDENZIALE TURISTICO-RICETTIVA A MARE			66.295,00	19.851,90	816,51	360,78	3.445,64	606,58	5.745,50

					AREE STANDARDS				
N°	DENOMINAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE	COMMITTENTI	Superficie Territoriale (mq.)	Volume impegnato (mc.)	Istruzione (mq.)	Interesse Comune (mq.)	Verde Pubblico (mq.)	Parcheggi (mq.)	TOTALE AREE STANDARDS
3	Piano di lottizzazione "Ferrero" in via delle Magnolie	Gestioni Mare srl, Dominijanni Andrea	9.947,46	5.968,48	360,00	210,00	540,00	330,00	1.440,00
5	Piano di lottizzazione in via delle Magnolie	Leone Domenico, Muscatello Carmello, Dominijanni Massimo e Ottavio	7.281,00	4.368,60	-	-	836,00	264,00	1.100,00
10	Piano di lottizzazione in via Degli Ulivi (parte Ct2)	Armogida Concetta ed altri	4.222,00	2.533,20	117,00	52,00	390,00	65,00	624,00
12	Piano di lottizzazione Località "Alaca"	Notaro Francesco	2.160,00	1.296,00	58,50	26,00	117,00	164,50	366,00
14	Piano di lottizzazione in località "Finanzo"	Sant'Andrea Costruzioni srl Gatto Speranza	4.257,00	2.554,20	117,00	52,00	237,00	65,00	471,00
21	Piano di lottizzazione in località "CASOLARITI" (parte Ct2)	Agliuzzo Francesco, Vono Fernando, Mongiardo Elisa	4.313,00	2.587,80	123,00	55,00	410,00	60,00	648,00
25	Piano di lottizzazione "MERIDIE VILLAGE"	Meridie Immobiliare e Altri	10.454,00	6.272,40	283,50	126,00	950,00	157,50	1.517,00
26	lottizzazione terreno in località Casolariti (parte Ct2)	Froio Pietro, Immobiliare Luisa s.r.l.	5.360,00	3.216,00	180,00	80,00	360,00	100,00	720,00
27	Lottizzazione via delle Magnolie	Corasaniti Maria - Leto Liberata Giuseppina - Lijoi Maria Vittoria - Piroso Lorenzo e Giuseppe - Vono Angela Rosa - Gioiello Maria Antonia - Gioiello Egidio	4.762,00	2.857,20	131,50	59,00	264,00	73,50	528,00
29	Piano di lottizzazione in via delle Magnolie	Ranieri Gerardo ed Altri	9.055,00	5.433,00	245,00	109,00	815,00	136,00	1.305,00
30	Complesso residenziale Marina di San Sostene	Giuseppe Cosentino	2.055,00	1.233,00	55,00	25,00	180,00	43,00	303,00
37	Piano di lottizzazione "Praia" (parte Ct2)	Mediterranea immobiliare srl & Portomelis srl, Mannarino Rosina Concetta, Mongiardo Nicola, Marina, Marcello, Ger.	4.585,00	2.632,20	121,50	54,00	405,00	67,50	648,00
42	Piano di lottizzazione Magnolia	SIFIL srl ed Altri	6.200,00	3.720,00	167,40	74,40	559,20	93,00	894,00
TOTALE ZONA CT2:RESIDENZIALE TURISTICO-RICETTIVA			63.866,46	38.319,88	1.670,50	794,00	5.099,00	1.458,50	9.022,00
1	Piano di lottizzazione nella Località "Agliastro"	Germani Ferragina	14.650,00	8.790,00	396,00	176,00	1.320,00	220,00	2.112,00
2	Piano di lottizzazione in via G. Gentile	Aversa Francesco, Iembo Carmela	15.613,00	9.195,12	566,00	262,00	1.900,00	350,00	3.078,00
6	Piano di lottizzazione in località Casolariti	Aversa s.r.l. Costruzioni ed Altri	20.084,00	12.050,00	-	-	2.316,00	665,00	2.981,00
8	Lottizzazione in via delle Rose loc. "Casolariti"	Vono Pietro, Procopio Saverio, Vincenzo, Codispoti Maria Vittoria, Antonella, Frustaci Andrea	9.354,00	5.612,40	256,50	114,00	855,00	142,50	1.368,00
10	Piano di lottizzazione in via Degli Ulivi (parte Ct3)	Armogida Concetta ed altri	7.030,00	4.218,00	189,00	84,00	630,00	105,00	1.008,00
16	Piano di lottizzazione Località Marina	Eredi Aloisio Fulvio	22.510,00	13.506,00	607,50	270,00	2.025,00	337,50	3.240,00

17	Piano di lottizzazione lungo la via G. Gentile (parte Ct3)	Tommaso Aloisio	17.800,00	10.680,00	920,70	409,20	2.729,00	397,50	4.456,40
18	Piano di lottizzazione nella Località "PORTONOVO"	Tullia Aloisio	8.043,00	4.825,80	220,50	98,00	743,50	118,00	1.180,00
19	Piano di lottizzazione in via G. Gentile	CORA 2000 S.r.l.	11.230,00	6.738,00	301,50	134,00	1.009,00	167,50	1.612,00
21	Piano di lottizzazione in località "CASOLARITI" (parte Ct3)	Agliuzzo Francesco, Vono Fernando, Mongiardo Elisa	2.940,00	1.764,00	75,00	33,00	250,00	50,00	408,00
22	Piano di lottizzazione in località "CASOLARITI"	Dott. Luciano Aloisio	18.401,00	11.040,60	499,50	222,00	1.682,00	277,50	2.681,00
28	Piano di lottizzazione nella Località "PORTONOVO"	Tullia Aloisio	5.510,00	3.306,00	-	-	725,00	80,00	805,00
34	Piano di lottizzazione in via degli Ulivi	Varano Giuseppe, Giovanna, Antonio, Anna, Graziano, Salvatore, Giampà Caterina, Corapi Eleonardo, Dionigi Giuseppe, Albanese Rita, Procopio Caterina, Samà Cristiano	10.097,77	6.058,66	276,64	121,17	908,80	151,47	1.458,08
35	Piano di lottizzazione "Lacco 2" (parte Ct3)	Maggisano Maurizio, Commodari Modestina, Pittelli Fabio, Vincenzo, Pietro, Pasqualina, Palaia Vincenzo, Andrea, Maria Concetta, Papaleo Antonio, Papaleo Vittorio, Luigi, Stefano	4.966,00	2.979,60	150,00	67,00	500,00	83,00	800,00
36	Lottizzazione di un'area sita in località Lacco	Zangari Gerardo, Pileci Maria, Eredi Carioti Francesco, Notaro Pietro, Saverio, Aversa Antonio, Romeo Maria Anna, Giannino Gaetano, Romeo Patrizia, Carioti Giuseppina, Maggisano Elvira	8.582,00	5.149,20	231,71	102,98	772,38	128,73	1.235,81
39	Piano di lottizzazione Nuova Casolariti	Aversa Domenico, Ciccagliani Quirino, Procopio Graziella, Corapi Maria	13.450,00	8.070,00	484,20	282,45	809,50	443,85	2.020,00
TOTALE ZONA CT3:RESIDENZIALE TURISTICO-ARTIGIANALE			190.260,77	113.983,38	5.174,75	2.375,80	19.175,18	3.717,55	30.443,29
20	Piano di lottizzazione in località "Leone" (C2)	Frustaglia Saverio e Giuseppina, Procopio Gerardo, Lentini Vincenzo	5.116,00	3.069,60	139,50	62,00	279,00	77,50	558,00
7	Piano di lottizzazione Signorelle (Dcom)	Procopio Gregorio, Procopio Antonino	3.027,00	3.027,00	-	-	303,00	-	303,00
43	Piano di lottizzazione per gli insediamenti produttivi (D)	Eredi Aloisio Paolino	22.845,00	33.110,00	-	-	-	-	2.570,00
26	Lottizzazione terreno in località Casolariti (parte Bt1)	Froio Pietro, Immobiliare Luisa s.r.l.	790,00	790,00	-	-	-	-	-
35	Piano di lottizzazione "Lacco 2" (parte Bt2)	Maggisano Maurizio, Commodari Modestina, Pittelli Fabio, Vincenzo, Pietro, Pasqualina, Palaia Vincenzo, Andrea, Maria Concetta, Papaleo Antonio, Papaleo Vittorio, Luigi, Stefano	348,00	348,00	-	-	-	-	-

**QUADRO RIEPILOGATIVO LOTTIZZAZIONI RESIDENZIALI – TURISTICHE – ARTIGIANALI
APPROVATE DAL C.C. DEL COMUNE DI SAN SOSTENE**

			AREE STANDARDS				
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	Superficie Territoriale (mq.)	Volume impegnato (mc.)	Istruzione (mq.)	Interesse Comune (mq.)	Verde Pubblico (mq.)	Parcheggi (mq.)	TOTALE AREE STANDARDS
ZONA CT:RESIDENZIALE TURISTICO- RICETTIVA	37.033,00	22.219,80	562,50	250,00	2.226,00	426,50	3.465,00
ZONA CT1:RESIDENZIALE TURISTICO- RICETTIVA A MARE	66.295,00	19.851,90	816,51	360,78	3.445,64	606,58	5.745,50
ZONA CT2:RESIDENZIALE TURISTICO- RICETTIVA	63.866,46	38.319,88	1.670,50	794,00	5.099,00	1.458,50	9.022,00
ZONA CT3:RESIDENZIALE TURISTICO- ARTIGIANALE	190.260,77	113.983,38	5.174,75	2.375,80	19.175,18	3.717,55	30.443,28
ZONA C2:RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	5.116,00	3.069,60	139,50	62,00	279,00	77,50	558,00
TOTALE	362.571,23	197.444,56	8.363,76	3.842,58	30.224,82	6.286,63	49.233,79

- DOTAZIONE COMPLESSIVA DI STANDARDS CAPOLUOGO

	Istruzione (mq)	Interesse Comune (mq)	Verde Pubblico (mq)	Parcheggi (mq)	TOTALI (mq)
CAPOLUOGO (Z.T.O. A-B-C1)	4.500	8.160	5.600	3.900	22.160
CAPOLUOGO (LOTTIZZAZIONE Z.T.O. C2)	139,50	62,00	279,00	77,50	558,00
STANDARDS ESISTENTI COMPLESSIVI CAPOLUOGO	4.639,50	8.222	5.879	3.977,50	22.718
DOTAZIONE ESISTENTE PER ABITANTE CAPOLUOGO (Ab. a dicembre 2013 = 439 ab.)	10,57 mq/ab	18,73 mq/ab	13,39 mq/ab	9,06 mq/ab	51,75 mq/ab

- DOTAZIONE COMPLESSIVA DI STANDARDS MARINA ZONE RESIDENZIALI – TURISTICHE - ARTIGIANALI

	Istruzione (mq)	Interesse Comune (mq)	Verde Pubblico (mq)	Parcheggi (mq)	TOTALI (mq)
MARINA (Z.T.O. B-Bt)	3.800	15.300	11.300	5.500	35.900
MARINA (LOTTIZZAZIONI Z.T.O. Ct1 - Ct2 - Ct3 - Ct)	8.224,26	3.780,58	29.945,82	6.209,13	48.159,79
STANDARDS ESISTENTI COMPLESSIVI MARINA	12.024,26	19.080,58	41.245,82	11.709,13	84.059,79
DOTAZIONE ESISTENTE PER ABITANTE MARINA (Ab. a dicembre 2013 = 896 ab.)	13,42 mq/ab	21,29 mq/ab	46,03 mq/ab	13,07 mq/ab	93,81 mq/ab

Come si vede dai prospetti precedenti la dotazione di standards esistenti per abitante e di gran lunga superiore a quelli richiesti dal D.M. 1444.

Occorre evidenziare tuttavia, che mentre nel centro capoluogo tale dotazione di 51,75 mq/ab è destinata a mantenersi costante o ad aumentare a causa del progressivo decremento della popolazione, nella marina tale dotazione di 93,81 mq/ab è destinata a diminuire via via che vengono attuate le lottizzazioni convenzionate.

5.2 I servizi scolastici

Le scuole funzionanti presenti nel Comune di San Sostene sono:

S.Sostene Casolariti Ics. Davoli

Scuola materna (dell'infanzia)
Contrada Casolariti - Cap: 88060
Telefono: 0967-70031;
Codice Meccanografico: CZAA83205E

San Sostene Casolariti-Ic Davoli

Scuola elementare (primaria)
Contrada Casolariti - Cap: 88060
Telefono: 0967-70031;
Codice Meccanografico: CZEE83204P

San Sostene -I.C.S. Davoli

Scuola media (secondaria di I grado) - Sezione Associata
Contrada Casolariti - Cap: 88060
Telefono: 0968-70031;
Codice Meccanografico: CZMM83203L

Emerge che si ha la presenza di solo strutture pubbliche e non esistono gli asili nido e le scuole secondarie di secondo grado, per frequentare le quali occorre recarsi nel Comune di Soverato.

Di seguito vengono riportati per ogni scuola i dati relativi alle sezioni, alle classi ed agli iscritti.

ELENCO SCUOLE	CENTRO ABITATO	NUMERO SEZIONI	NUMERO CLASSI	NUMERO ALUNNI
Scuola materna (dell'infanzia)	San Sostene Marina	1	2	
Scuola elementare (primaria)	San Sostene Marina	1	5	
Scuola media (secondaria di I grado)	San Sostene Marina	1	3	

Inoltre, sono presenti nel centro Capoluogo altre 2 strutture scolastiche, ormai non funzionanti, in quanto le esigenze di razionalizzazione hanno fatto sentire i loro effetti anche sui servizi scolastici con concentrazione degli stessi.

La prima struttura, situata in contiguità alla sede del Municipio era destinata a scuola elementare, l'altra era destinata ad asilo nido.

Dall'analisi dei dati relativi all'adeguatezza delle strutture scolastiche ed al piano degli investimenti, emerge che le strutture scolastiche sono in linea di massima adeguate ed ove non lo fossero sono in corso di realizzazione o in progetto adeguamenti/ampliamenti dei plessi scolastici, oppure è prevista la riorganizzazione all'interno degli stessi.

Infatti sono previsti investimenti nei prossimi anni per adeguare le strutture non idonee e per la realizzazione di alcuni ampliamenti.

5.3 I servizi per il tempo libero, commerciali, finanziari, sanitari e socio sanitari

Elenco riassuntivo dei principali servizi del Comune di San Sostene.

Impianti sportivi

- Campetto polivalente in via Roma - San Sostene Capoluogo.
- Campetto di calcio in via Gentile - San Sostene Marina.

Attrezzature e servizi culturali, sociali e per il tempo libero

- Centro di accoglienza sociale per utenti con problemi alcol droga correlati in località Chiaranzano.

Luoghi di culto

- Chiesa SS. Vergine Maria del Monte - San Sostene Capoluogo.
- Chiesa della Madonna del Rosario - San Sostene Marina.

Servizi e attrezzature per la salute

- Guardia medica via Roma - San Sostene Capoluogo.
- Guardia medica - San Sostene Marina.
- Casa di riposo per anziani - San Sostene Capoluogo.

Farmacie

- Farmacia Paradiso Teresa Via Gentile - San Sostene Marina.
- Farmacia- San Sostene Capoluogo.

Servizi e attrezzature di interesse generale

- Cimitero comunale – San Sostene Capoluogo.
- Uffici comunali: Municipio (via Marconi 2) - San Sostene Capoluogo.
- Uffici comunali: Delegazione - San Sostene Marina.
- Polizia Municipale: via Marconi 2 - San Sostene Capoluogo

Uffici postali

- Marina di San Sostene Viale Manzoni;
- San Sostene Capoluogo Via Marconi.

San Sostene, lì 05-09-2014

I PROGETTISTI
(ing. Nino Stefanucci)

(ing. Francesco Rombolà)