

**COMUNE DI SAN SOSTENE**  
provincia di Catanzaro

77

PSM

Rel

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



## I TECNICI:

**Ing. Nino Stefanucci**  
(PROGETTISTA)

Ing. Francesco Rombolà  
(PROGETTISTA)

DOCUMENTO PRELIMINARE

## SCHEMA DI MASSIMA

## Individuazione di Massima delle principali scelte di piano

## RELAZIONE GENERALE

Il Sindaco (dott.ssa Patrizia Linda Cecaro)

Il R.U.P. (ing. Giuseppe Sestito)

# DOCUMENTO PRELIMINARE DEL PSC: SCHEMA DI MASSIMA.

Denominazione: Individuazione di Massima delle principali scelte di piano

Contenuti: Rappresentazione di massima delle scelte pianificatorie (classificazione del territorio comunale, TT, sistema infrastrutturale)

## Sommario

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 – INTRODUZIONE.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>3</b>  |
| <b>1.1 - I CARATTERI DEI NUOVI STRUMENTI URBANISTICI.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>3</b>  |
| <b>1.2 - LA PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI ALLE SCELTE PER LO SVILUPPO DEL TERRITORIO.....</b>                                                                                                                                                                                                                             | <b>5</b>  |
| <b>2 - GLI OBIETTIVI STRATEGICI PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO.....</b>                                                                                                                                                                                                                              | <b>6</b>  |
| <b>2.1 - QUADRO TERRITORIALE REGIONALE A VALENZA PAESAGGISTICA (QTRP).....</b>                                                                                                                                                                                                                                           | <b>6</b>  |
| <b>2.2 - IL PTCP DELLA PROVINCIA DI CATANZARO.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>9</b>  |
| 2.2.1 - INDICAZIONI DEL PTCP DI CATANZARO IN TEMA DI DELIMITAZIONE DELL'URBANIZZATO, CALCOLO DEL FABBISOGNO EDILIZIO, ANAGRAFE EDILIZIA E REGESTO DEL TERRITORIO NON URBANIZZATO, ADEGUAMENTO DEGLI STANDARDS URBANISTICI E LOCALIZZAZIONE DELLE ZONE PRODUTTIVE, DIREZIONALI E RECUPERO DEGLI INSEDIAMENTI STORICI..... | 11        |
| 2.2.2 - DESCRIZIONE ED INDICAZIONI NEL PTCP DELL'AMBITO DEL BASSO JONIO.....                                                                                                                                                                                                                                             | 13        |
| 2.2.3 - INDICAZIONI SPECIFICHE PER IL COMUNE DI SAN SOSTENE NEL PTCP.....                                                                                                                                                                                                                                                | 16        |
| <b>2.3 - LINEE STRATEGICHE ED OBIETTIVI GENERALI DEL PSC.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>17</b> |
| <b>2.4 - SCENARIO DEMOGRAFICO E POLITICHE CONSEGUENTI.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>19</b> |
| <b>2.5 - PROSPETTIVE DELL'ECONOMIA E STRATEGIE CORRELATE.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>20</b> |
| 2.5.1 - INDUSTRIA ED ARTIGIANATO.....                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 20        |
| 2.5.2 - AGRICOLTURA.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 20        |
| 2.5.3 - DIVERSIFICAZIONE DELLE OPPORTUNITÀ DI SVILUPPO ECONOMICO: TURISMO, COMMERCIO, SERVIZI.....                                                                                                                                                                                                                       | 22        |
| 2.5.4 - LA VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI E STORICO-CULTURALI.....                                                                                                                                                                                                                                              | 22        |
| <b>3 - LE PRINCIPALI OPZIONI PER L'ASSETTO STRUTTURALE DELL'AREA.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                | <b>23</b> |
| <b>3.1 - LA CONFIGURAZIONE DI UN SISTEMA SPAZIALE PER LA VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE DIFFUSE SUL TERRITORIO.....</b>                                                                                                                                                                                                    | <b>23</b> |
| 3.1.1 - LE UNITÀ DI PAESAGGIO E SOTTOUNITÀ.....                                                                                                                                                                                                                                                                          | 23        |
| 3.1.2 - LE MATRICI MORFOLOGICHE-AMBIENTALI.....                                                                                                                                                                                                                                                                          | 23        |
| 3.1.3 - LA RETE DEGLI ITINERARI DI FRUIZIONE E CULTURALI: IL SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE E STORICO-TESTIMONIALI: CENTRI STORICI E PATRIMONIO RURALE DIFFUSO.....                                                                                                                                                      | 26        |
| <b>3.2 - RISCHI AMBIENTALI E PREVENZIONE.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>26</b> |
| 3.2.1 - IL SISTEMA DI PROTEZIONE IDRAULICA E DEL RISCHIO FRANE.....                                                                                                                                                                                                                                                      | 26        |
| <b>3.3 - IL RAFFORZAMENTO DEL SISTEMA RELAZIONALE.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>27</b> |
| 3.3.1 - LA RETE STRADALE.....                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 27        |
| 3.3.2 - PERCORSI TURISTICI - LUOGHI DI SOSTA - PUNTI PAESAGGISTICI.....                                                                                                                                                                                                                                                  | 28        |
| <b>3.4 - IL SISTEMA DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....</b>                                                                                                                                                                                                                                          | <b>29</b> |
| 3.4.1 - LE AREE PRODUTTIVE SOVRACOMUNALI.....                                                                                                                                                                                                                                                                            | 29        |
| 3.4.2 - AMBITI PRODUTTIVI DI RILIEVO COMUNALE.....                                                                                                                                                                                                                                                                       | 29        |
| <b>3.5 - CONSOLIDAMENTO E QUALIFICAZIONE SELETTIVA DELL'ARMATURA URBANA.....</b>                                                                                                                                                                                                                                         | <b>31</b> |
| 3.5.1 - L'APPORTO DEL COMMERCIO E DEL TURISMO ALLA VALORIZZAZIONE DEI CENTRI URBANI.....                                                                                                                                                                                                                                 | 31        |
| 3.5.2 - SVILUPPO SELETTIVO DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA POLICENTRICA E CONTENIMENTO DELLA DISPERSIONE.....                                                                                                                                                                                                                | 32        |
| <b>3.6 - DIMENSIONAMENTO TEORICO COMPLESSIVO DI MASSIMA DELLA NUOVA OFFERTA ABITATIVA.....</b>                                                                                                                                                                                                                           | <b>33</b> |
| 3.6.1 - ELEMENTI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO ABITATIVO, AI FINI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PSC.....                                                                                                                                                                                                                       | 33        |
| 3.6.2 - IPOTESI DI DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO.....                                                                                                                                                                                                                                                                      | 34        |
| 3.6.3 - PROPOSTA DI DISTRIBUZIONE DELLE PREVISIONI RESIDENZIALI.....                                                                                                                                                                                                                                                     | 35        |
| 3.6.4 - PROPOSTA DI DISTRIBUZIONE DELLA RICETTIVITÀ TURISTICO - ALBERGHIERA.....                                                                                                                                                                                                                                         | 37        |
| 3.6.5 - INTERVENTI PER L'EDILIZIA SOCIALE.....                                                                                                                                                                                                                                                                           | 37        |
| <b>4 - I CONTENUTI DISCIPLINARI DEL PSC E GLI INDIRIZZI SPECIFICI PER CIASCUN AMBITO URBANISTICO DA SVILUPPARE NEL REU E NEL POT.....</b>                                                                                                                                                                                | <b>38</b> |

|           |                                                                                                                    |    |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.1 -     | APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA.....                                                                   | 38 |
| 4.2 -     | INCENTIVI E PREMIALITÀ PER LA QUALITÀ URBANA (MAX. 30% TOTALE). ....                                               | 39 |
| 4.3 -     | DESCRIZIONE DEL TERRITORIO DI SAN SOSTENE E POLITICHE CONSEGUENTI.....                                             | 40 |
| 4.3.1 -   | DESCRIZIONE, INDIRIZZI ED AZIONI DI PSC PER LA FASCIA COSTIERA . ....                                              | 40 |
| 4.3.1.1.  | DESCRIZIONE.....                                                                                                   | 40 |
| 4.3.1.2.  | INDIRIZZI GENERALI ED AZIONI DI PSC.....                                                                           | 41 |
| 4.3.2 -   | DESCRIZIONE, INDIRIZZI ED AZIONI DI PSC PER IL NUCLEO ABITATO<br>DI SAN SOSTENE MARINA ED AREE LIMITROFE . ....    | 41 |
| 4.3.2.1.  | DESCRIZIONE.....                                                                                                   | 41 |
| 4.3.2.2.  | INDIRIZZI GENERALI ED AZIONI DI PSC.....                                                                           | 42 |
| 4.3.3 -   | DESCRIZIONE, INDIRIZZI ED AZIONI DI PSC PER LA ZONA COLLINARE<br>A RIDOSSO DI SAN SOSTENE MARINA . ....            | 43 |
| 4.3.3.1.  | DESCRIZIONE.....                                                                                                   | 43 |
| 4.3.3.2.  | INDIRIZZI GENERALI ED AZIONI DI PSC.....                                                                           | 43 |
| 4.2.4 -   | DESCRIZIONE, INDIRIZZI ED AZIONI DI PSC PER LA ZONA COLLINARE DA<br>ELETTRDOTTO A 150 KV A CENTRO CAPOLUOGO . .... | 44 |
| 4.3.4.1.  | DESCRIZIONE.....                                                                                                   | 44 |
| 4.3.4.2.  | INDIRIZZI GENERALI ED AZIONI DI PSC.....                                                                           | 44 |
| 4.3.5 -   | DESCRIZIONE, INDIRIZZI ED AZIONI DI PSC PER IL CENTRO CAPOLUOGO . ....                                             | 45 |
| 4.3.5.1.  | DESCRIZIONE.....                                                                                                   | 45 |
| 4.3.5.2.  | INDIRIZZI GENERALI ED AZIONI DI PSC.....                                                                           | 45 |
| 4.3.6 -   | DESCRIZIONE, INDIRIZZI ED AZIONI DI PSC PER LA ZONA MONTANA.....                                                   | 46 |
| 4.3.6.1.  | DESCRIZIONE.....                                                                                                   | 46 |
| 4.3.6.2.  | INDIRIZZI GENERALI ED AZIONI DI PSC.....                                                                           | 46 |
| 4.4 -     | GLI INDIRIZZI SPECIFICI PER CIASCUN TIPO DI AMBITO URBANO. ....                                                    | 47 |
| 4.4.1 -   | TERRITORIO URBANIZZATO (TU). ....                                                                                  | 48 |
| 4.4.1.1 - | CENTRO STORICO (CS).....                                                                                           | 48 |
| 4.4.1.2 - | EDIFICI STORICI ESTERNI AL CENTRO STORICO (ES) ED<br>ALTRE INFRASTRUTTURE STORICHE.....                            | 51 |
| 4.4.1.3 - | AMBITO CITTA' CONSOLIDATA (ACC).....                                                                               | 52 |
| 4.4.1.4 - | AMBITO PERIFERIA CONSOLIDATA (APC).....                                                                            | 52 |
| 4.4.1.5 - | AMBITO PERIFERIA PUBBLICA (APP).....                                                                               | 54 |
| 4.4.1.6 - | AMBITO CITTA' DIFFUSA (ACD).....                                                                                   | 55 |
| 4.4.1.7 - | AMBITO LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE (ALC).....                                                                      | 55 |
| 4.4.1.8 - | AMBITO PERIFERIA INDUSTRIALE (API).....                                                                            | 56 |
| 4.4.2 -   | IL TERRITORIO URBANIZZABILE (TDU). ....                                                                            | 56 |
| 4.4.2.1 - | AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE (ANI).....                                                                  | 58 |
| 4.4.2.2 - | AMBITO NUOVE AREE TURISTICHE-RICETTIVE (ANT).....                                                                  | 58 |
| 4.4.2.3 - | AMBITO SPECIALIZZATO PARCO COMMERCIALE (ASC).....                                                                  | 58 |
| 4.4.2.4 - | AMBITO SPECIALIZZATO PRODUTTIVO (ASP).....                                                                         | 59 |
| 4.4.3 -   | LE DOTAZIONI TERRITORIALI.....                                                                                     | 59 |
| 4.4.4 -   | DOTAZIONI DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI.....                                                                  | 59 |
| 4.5 -     | CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO<br>AGRICOLA – FORESTALE (TAF).....                            | 60 |
| 4.5.1 -   | L'ARTICOLAZIONE DEL TAF IN SOTTO-AMBITI.....                                                                       | 60 |
| 4.5.2 -   | DISCIPLINA DELL'EDIFICAZIONE NEL TAF.....                                                                          | 60 |
| 4.6 -     | SISTEMA DI TUTELA E SALVAGUARDIA E CONSERVAZIONE IDENTITÀ TERRITORIALI.....                                        | 62 |
| 4.6.1 -   | LE RISORSE NATURALI ED ANTROPICHE. ....                                                                            | 62 |
| 4.6.2 -   | DEFINIZIONE, TIPOLOGIE E DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI. ....                                                   | 62 |
| 4.6.3 -   | PARCO REGIONALE NATURALE DELLE SERRE E SITO DI IMPORTANZA<br>COMUNITARIA (SIC) "LACINA" . ....                     | 62 |
| 4.6.4 -   | ZONE DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA<br>E PARCO FLUVIALE DELL'ALACA (PA-FL).....              | 64 |
| 4.6.5 -   | LA COSTA: TUTELA, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE. ....                                                          | 64 |
| 5 -       | DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO ANALITICO DEL PSC E CONFRONTO CON IL PRG.....                                          | 66 |
| 5.1 -     | CAPACITÀ INSEDIATIVA E STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG<br>APPROVATO CON DECRETO P.G.R. N° 698 DEL 28.10.97.....        | 66 |
| 5.2 -     | DIMENSIONAMENTO GENERALE DEL PSC. ....                                                                             | 69 |
| 5.3 -     | DOTAZIONE DEGLI STANDARDS E DEI SERVIZI DEL PSC. ....                                                              | 70 |
| 5.4 -     | CONFRONTO PRG VIGENTE – PSC DI PROGETTO. ....                                                                      | 71 |

# COMUNE DI SAN SOSTENE

(provincia di Catanzaro)

## RELAZIONE GENERALE.

### 1 – INTRODUZIONE.

#### *1.1 - I CARATTERI DEI NUOVI STRUMENTI URBANISTICI.*

La Legge Regionale n°19 del 16-4-2002 ha comportato una profonda innovazione nella disciplina della pianificazione urbanistica, declinando il concetto di tutela e uso del territorio non solo attraverso lo strumento strettamente urbanistico, ma attraverso procedure e strumenti di governo del territorio complessi e concertativi. L'urbanistica viene considerata disciplina riferita al governo complessivo del territorio nella sua accezione più piena, strettamente connessa alla valutazione di sostenibilità dei processi e del consumo delle risorse. L'innovazione ha investito sia gli aspetti relativi alle finalità ed agli indirizzi generali - con la traduzione in norma del concetto di "sviluppo sostenibile" - sia l'articolazione e la procedura di formazione degli strumenti stessi, secondo i principi generali di: - sussidiarietà; - cooperazione degli Enti territoriali nella pianificazione del territorio; - partecipazione dei cittadini e delle loro organizzazioni; - perequazione urbanistica.

Il **principio di sussidiarietà** richiede l'apporto coordinato di soggetti istituzionali diversi che definiscono modalità di intervento coerenti, prive di sovrapposizioni, per conseguire finalità di interesse comune.

Emerge in questo contesto un tema di grande impatto sull'ambiente sociale ed economico, vale a dire la grave sperequazione tra cittadini generata dalle scelte urbanistiche, che definivano per gli uni vantaggi economici molto rilevanti (senza alcun merito da parte del privato e con pressoché nulli ritorni sul pubblico), e per gli altri vincoli che azzeravano il valore immobiliare, o erano preordinati ad un esproprio che resta virtuale (quindi senza indennizzo) nella maggior parte dei casi. **Il criterio della perequazione**, da attivare in modo sistematico nella pianificazione, consente da un lato di istituire un concetto di equità che rappresenta una linea-guida per le scelte urbanistiche, dall'altro di dare credibilità ad operazioni complesse di trasferimento di diritti edificatori, acquisizione di beni al demanio pubblico, intese tra operatori che elevano il livello di qualità degli obiettivi e dei contenuti operativi della pianificazione.

La Legge urbanistica regionale affronta questi ed altri problemi e introduce in primo luogo riguardo alla pianificazione comunale un'articolazione in più componenti: la componente strutturale, quella regolativa e quella più propriamente operativa.

Alla prima si riferisce il Piano Strutturale Comunale (PSC), il quale procede ad operazioni, conoscitive e propositive, finalizzate alla definizione delle politiche territoriali, con riferimento sia alle indicazioni del Quadro Territoriale Regionale a valenza paesaggistica (QTRP) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) sia alla programmazione comunale.

Oggetto fondamentale del PSC è, dunque, l'insieme delle attività volte al riconoscimento delle risorse e delle condizioni e fragilità del territorio ed alla contestuale definizione degli obiettivi da perseguire durante il periodo di vigenza del Piano, obiettivi che per alcune risorse potranno essere prevalentemente di conservazione, per altre di trasformazione o di riqualificazione.

Il Piano Strutturale Comunale, innovando concettualmente il PRG, è uno strumento programmatico, non conformativo dei diritti pubblici e privati, e non prescrittivo se non per quanto riguarda i vincoli e le condizioni generali di sostenibilità a cui devono sottostare le trasformazioni, strumento nel quale è diretto e immediato il riconoscimento e la connotazione delle condizioni locali: geografiche, ambientali, fisiche, paesaggistiche, infrastrutturali e socio-economiche.

Dunque il PSC si distingue dai vecchi Prg. Infatti, mentre quest'ultimo si presenta come un prodotto a carattere normativo prescrittivo, che fissa in maniera rigida le modalità d'uso del suolo (funzioni da insediare, volumetrie previste, ecc...) il PSC, al contrario, deve intendersi come uno strumento di carattere più flessibile. Le sue previsioni dell'assetto del territorio, infatti, non includono le specifiche destinazioni d'uso tipiche del Prg, laddove esso distingueva anche le zone realmente edificabili da quelle destinate a soddisfare gli standard relativi ai servizi pubblici (verde, parcheggi, istruzione, ecc...). Il Piano strutturale comunale definisce, invece, delle destinazioni d'uso a carattere più generale, limitandosi ad indicare le aree da destinare ad insediamenti produttivi, a individuare in linea generale le aree destinate ad attrezzature pubbliche di maggiore rilevanza e quelle a carattere "insediativo". All'interno di quest'ultima generale definizione solo in un secondo momento, mediante la redazione dei piani attuativi e l'attuazione delle misure perequative, si definiranno specifiche destinazioni d'uso distinguendo le aree "edificabili" da quelle destinate a servizi ed attrezzature pubbliche. In altri termini il PSC determina e fissa i criteri e le regole generali a cui dovranno rifarsi gli strumenti attuativi ed operativi anche nell'applicazione dei principi perequativi; in questo senso esso è anche uno strumento di orientamento e di indirizzo per la pianificazione successiva.

Al contrario, il **Piano Operativo Temporale (POT)** è lo strumento, prescrittivo e vincolistico che, coordinandosi con il bilancio pluriennale comunale e assumendo il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, conforma per cinque anni i diritti pubblici e privati.

Dall'esame dell'art. 21 della LUR si evince che il **Regolamento Edilizio ed Urbanistico (R.E.U)** è parte integrante del PSC del quale definisce soprattutto gli aspetti a carattere normativo. Possiamo dire che il REU, nella nuova disciplina urbanistica regionale, assomma al suo interno quelli che erano gli aspetti normativi e tecnici precedentemente contenuti nel Regolamento edilizio e in parte nelle Norme tecniche di attuazione al PRG. Esso, quindi, ha in primo luogo la funzione di fissare le norme relative a quelle porzioni di territorio nelle quali, secondo le indicazioni provenienti dal PSC è possibile l'edificazione diretta, in considerazione dello stato di fatto in cui si trovano i fabbricati da ristrutturare o le aree edificabili; in tal caso il REU indicherà i parametri edilizi ed urbanistici (indice fondiario, rapporto di copertura), o di carattere igienico sanitario e tecnico costruttivo.

Il REU, inoltre, per gli ambiti insediativi previsti dal PSC da sottoporre a successiva pianificazione attuativa, detta a quest'ultima le norme cui attenersi per quanto attiene la capacità insediativa complessiva, le destinazioni d'uso ammissibili e compatibili e l'eventuale ripartizione percentuale fra le stesse.

Il REU sarà articolato di norma in tre principali sezioni:

1. Standard e parametri urbanistici;
2. Norme costruttive, risparmio energetico e sicurezza antisismica;
3. Le modalità di gestione del piano (progetti e piani attuativi).

Per quanto attiene più direttamente alle politiche urbane, una novità significativa che sembra opportuno evidenziare consiste nella diversa articolazione delle responsabilità e competenze fra Provincia e Comuni:

- da un lato la legge fornisce una robusta spinta alla concertazione sovracomunale ed alla co-pianificazione riguardo a tutte quelle scelte urbanistiche che determinano externalità rispetto ai confini comunali: certamente le principali infrastrutture, i poli funzionali, i principali ambiti specializzati per attività produttive, per i quali l'attuazione dovrà passare attraverso accordi territoriali fra la Provincia e i Comuni, ma anche l'entità della crescita urbana;
- in compenso, una volta approvati i nuovi strumenti, si determina un forte ampliamento della sfera di autonomia, della responsabilità e della libertà di movimento dei Comuni per quanto attiene la gestione di tutti gli insediamenti esistenti e delle loro trasformazioni: la città costruita, storica e non, consolidata o da riqualificare ed anche le modalità e i tempi di realizzazione della città da costruire, entro i limiti e le condizioni predefinite nel PSC e nella VAS.

## **1.2 - LA PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI ALLE SCELTE PER LO SVILUPPO DEL TERRITORIO.**

Le scelte fondamentali per lo sviluppo del territorio determinano effetti rilevanti nella vita quotidiana di tutti i cittadini. Sempre più condivisa appare quindi la convinzione che tali scelte, che rappresentano la quintessenza stessa dei compiti e dei doveri propri delle Amministrazioni Locali, non possano che scaturire da un ampio processo di condivisione con l'intera cittadinanza, da assicurare nel corso dell'intero processo pianificatorio.

La stessa L.U.R. porta definitivamente a maturazione il concetto di concertazione con le associazioni economiche e sociali, e di pubblicità e consultazione dei cittadini, in forma singola o associata, sugli obiettivi strategici e di sviluppo e sugli interessi diffusi, superando così sostanzialmente l'impostazione della legge nazionale che, attraverso il procedimento delle "osservazioni", assicurava già la tutela degli interessi legittimi dei singoli soggetti interessati dalle scelte pianificatorie. Tale percorso trova infine oggi, con l'introduzione della VAS (Valutazione ambientale strategica) un ulteriore elemento di arricchimento anche per quanto riguarda lo specifico confronto sui temi della sostenibilità ambientale.

Pertanto la partecipazione attiva e consapevole dei diversi soggetti del territorio è stata sin dall'avvio dello studio una componente importante per il gruppo di lavoro, ritenuta essenziale nella costruzione del processo di elaborazione del Piano Strutturale Comunale. Le azioni inerenti la concertazione sono state impostate nell'ottica di evitare che la concertazione si risolva in una mera procedura di contrattazione, ma che anzi diventi elemento qualificante per creare quella "visione condivisa" tanto necessaria sia sotto il profilo socio culturale (ritrovare un senso di appartenenza e di identità) sia sotto il profilo tecnico-strategico di governance del territorio (coinvolgimento istituzionale e senso di responsabilizzazione rispetto a scelte partecipate condivise).

Pertanto, l'Amministrazione Comunale al fine di garantire la partecipazione e la concertazione prevista dall'art. 11 della LUR n. 19 del 16-042002 e s.m.i. ha attivato presso la sede comunale, ufficio tecnico-RUP un "laboratorio di partecipazione" costituito dal Responsabile dell'U.T.C. ing. Giuseppe Sestito (con funzioni anche di Responsabile Unico del Procedimento), con la consulenza degli ingg. Nino Stefanucci e Francesco Rombolà, incaricati alla redazione del progetto di Piano.

Inoltre, il Sindaco, al fine di assicurare nella formazione del PSC adeguate proposte collaborative, con particolare riferimento alla tutela degli interessi diffusi, ha pubblicato all'albo pretorio un bando, a carattere consultivo, rivolto in particolare ai soggetti portatori di interessi diffusi, associazioni, cittadini, famiglie, piccoli proprietari fondiari ed immobiliari, piccoli e medi operatori economici, in campo agricolo, artigianale, commerciale, industriale e terziario, operanti nel territorio del Comune interessato dal PSC, o che intendano ivi insediarsi.

Altresì, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto utile di indire una serie di incontri con i cittadini e forum pubblici di partecipazione per raccogliere proposte, indicazioni e richieste di cittadini, operatori economici e soggetti portatori di interessi diffusi.

L'attività di consultazione e concertazione culmina nella Conferenza di Pianificazione che dovrà esprimere valutazioni sugli obiettivi generali e sulle scelte strategiche di piano e sulla individuazione di massima dei limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio, riportate in un documento preliminare, che contiene, oltre al quadro conoscitivo, lo schema delle scelte pianificatorie elaborato in base a quanto previsto dagli articoli 10, 20 e 21 della LUR 19/2002.

La conferenza consentirà un confronto complessivo con le parti economiche e sociali con la precisa finalità di promuovere la condivisione dell'analisi delle potenzialità d'uso e delle criticità e vulnerabilità del territorio e dei sistemi socio economici, ambientali, paesistici, insediativi ed infrastrutturali, nonché dei conseguenti fabbisogni di tutela e sviluppo delle risorse naturali e antropiche improntate quindi anche a un sistema di scelte condivise. Le determinazioni conclusive della conferenza saranno opportunamente elaborate in un documento finale e, in accordo con le disposizioni di legge, costituiranno il parametro per le scelte di piano. In accordo con la legge urbanistica e con le linee guida regionali, si prevede una durata della conferenza di pianificazione di 150 giorni (ai sensi dell'art 13).

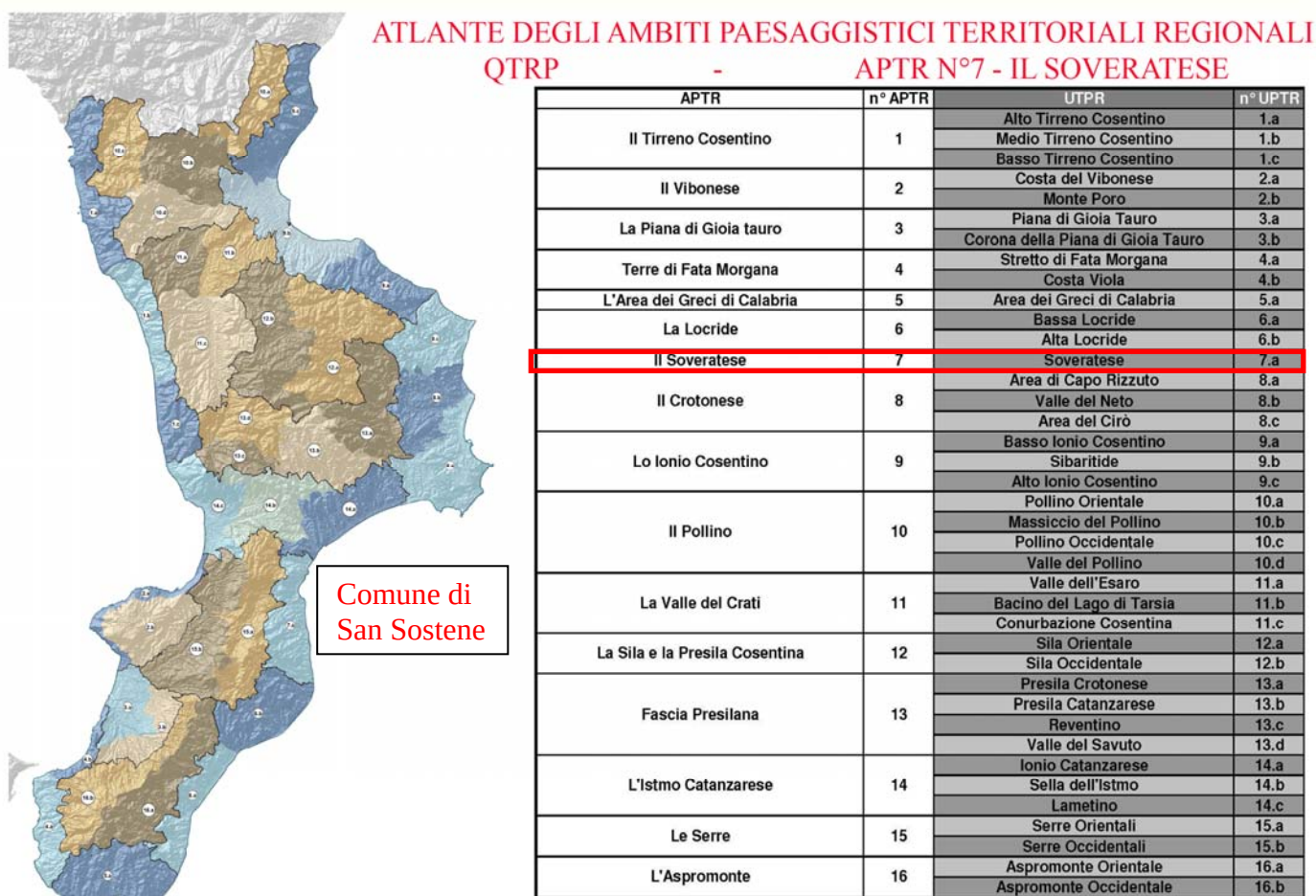


## 2 - GLI OBIETTIVI STRATEGICI PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO.

### 2.1 - QUADRO TERRITORIALE REGIONALE A VALENZA PAESAGGISTICA (QTRP).

Il **Quadro Territoriale Regionale a valenza Paesaggistica (Q.T.R.P.)** è lo strumento di indirizzo per la pianificazione del territorio con il quale la Regione, in coerenza con le scelte ed i contenuti della programmazione economico-sociale, stabilisce gli obiettivi generali della propria politica territoriale, definisce gli orientamenti per la identificazione dei sistemi territoriali, indirizza ai fini del coordinamento la programmazione e la pianificazione degli enti locali.

Il Comune di San Sostene fa parte dell'Ambito Paesaggistico Territoriale Regionale n°7 – Il Soveratese, costituito da un'unica Unità Paesaggistica Territoriale Regionale la n°7.a – Soveratese.



L'unica tutela individuata dal QTRP, che interessa il territorio Comunale è il SIC "Lacina", come si evince anche dallo stralcio Tomo 3 – Atlante APTR di seguito riportato delle tutele e vincoli dell'UTPR 7.a – Il Soveratese.

Nella sezione Aspetti storico – culturali sempre del Tomo 3 del QTRP tra le opere di Edilizia fortificata vengono evidenziati anche i ruderi del Castello di San Sostene.

Infine una sintesi proposte emerse dal forum di partecipazione sul QTRP del 14/05/2012 tenutosi a Soverato sull'UTPR "Il Soveratese" riguardanti il Comune di San Sostene.







| <b>PROPOSTE EMERSE DAL FORUM DI PARTECIPAZIONE SUL QTRP DEL 14/05/2012<br/>TENUTOSI A SOVERATO SULL'UPTR "IL SOVERATESE"<br/>RIGUARDANTI IL COMUNE DI SAN SOSTENE</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TAVOLO</b>                                                                                                                                                         | <b>PROPOSTE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>TAVOLO N°1 -<br/>CONSERVAZIONE<br/>DINAMICA</b>                                                                                                                    | Intervento della Provincia di Catanzaro che ritiene che <i>“vista la valenza turistica dell’area (UPTR) caratterizzata dall’alto interesse paesaggistico, pur prendendo atto che alcune zone vincolate si presentano interessate da vasti fenomeni di abusivismo e di degrado, si ritiene necessario mantenere i vincoli paesaggistici, in tutti i Comuni, presenti nelle loro perimetrazioni.....e comunque partendo dai vincoli normativi proposti dal QTRP relativamente alla non edificabilità delle fasce costiere non antropizzate, al di sotto dei 300 metri dalla battigia.”</i> |
| <b>TAVOLO N°2 - GESTIONE SOSTENIBILE</b>                                                                                                                              | <b>SISTEMA DEI PAESAGGI AGRARI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                       | <b>Zona collinare tra San Sostene e Davoli:</b> ripristino colture originarie e salvaguardia della specie unica in Italia di castagno e della “civiltà del castagno” considerando in tale salvaguardia i tratturi e i manufatti annessi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                       | <b>SISTEMA INFRASTRUTTURE E PERCORSI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                       | Porre a salvaguardia le caratteristiche originaria dei <b>ponti stradali degli anni 30 ed i ponticelli ferroviari</b> come archeologia industriale lungo la SS 106.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                       | Realizzazione <b>pista ciclabile lungo la costa</b> per collegare tutti i centri turistici costieri.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                       | Salvaguardia dell’ <b>edicole votive</b> e dei sentieri agrari annessi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                       | <b>SISTEMA DELLE FIUMARE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                       | Per integrare il turismo di mare con quello di collina si propone di porre sotto salvaguardia oltre i 150 mt stabiliti dalla legge le trasversali costituite dalle fiumare ed i bacini collinari annessi ed in particolare: Munita, Ponzo, Vodà, Gallipari, Salubro, <b>Alaca</b> , Ancinale, Beltrame.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TAVOLO N°3 -<br/>PAESAGGI<br/>DINAMICI</b>                                                                                                                         | NESSUNA INDICAZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>TAVOLO N°4 -<br/>PAESAGGI<br/>INTRASFORMABILI</b>                                                                                                                  | NESSUNA INDICAZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

Inoltre, occorre tenere presente per il Comune di San Sostene quanto prescritto dal tomo 4 del QTRP che così recita:

**art. 25 Vincoli inibitori**

1. Valgono le norme di vincolo inibitorio alla trasformazione per i Beni paesaggistici di seguito elencati:.....  
e) **aree costiere non antropizzate, ovvero aree libere da costruzioni poste tra centri abitati, così come definite dal nuovo codice della strada, sino alla profondità di 300 metri dalla linea demaniale.**

## 2.2 - IL PTCP DELLA PROVINCIA DI CATANZARO.

Se il QTRP è lo strumento principale di riferimento per la costruzione dell'orizzonte strategico, il PTCP rappresenta la sede in cui vengono delineate e declinate le strategie e precisate le loro ricadute territoriali.

Il PTCP costituisce riferimento per la pianificazione comunale, in particolare per gli aspetti di interesse sovracomunale e che attengono a localizzazioni e scelte che non possono essere pianificati solo a scala locale; stabilisce in proposito localizzazione e dimensionamento di strutture e servizi di interesse provinciale e sovra comunale.

L'obiettivo prioritario del PTCP della provincia di Catanzaro è quello di costruire una Provincia Metropolitana, cioè:

*“formare una Provincia Metropolitana, ovvero una Provincia in cui tutti gli insediamenti siano correlati fra loro formando una pluricentralità di interscambi reciproci che spezzi quel rapporto gerarchico fra pochi centri e la vasta (e vuota) periferia che si è formata in questi ultimi decenni.”*

Per il raggiungimento di un tale obiettivo il PTCP fa proprie le seguenti priorità:

- Miglioramento della professionalità e valorizzazione delle risorse umane;
- Uso sostenibile e efficiente delle risorse ambientali per lo sviluppo;
- Valorizzazione delle risorse naturali e culturali per l'attrattività;
- Sviluppo di reti e collegamenti per la mobilità;
- Competitività e attrattività delle città e dei sistemi urbani;
- Apertura internazionale e attrazione di investimenti, consumi e risorse;
- Governance, capacità istituzionali e mercati concorrenziali e efficaci.

Inoltre il P.T.C.P. della Provincia di Catanzaro persegue, nel riequilibrio del sistema insediativo esistente, i seguenti obiettivi:

- la tutela dei suoli;
- la verifica di congruità tra gli insediamenti e le grandi infrastrutture;
- la tutela del sistema naturalistico - ambientale;
- la minimizzazione dell'impatto sul sistema naturalistico nel senso che le espansioni insediative devono essere condizionate da una valutazione strategica ambientale congruente con i valori ambientali presenti.

Nonostante negli ultimi trenta anni, come si nota dalla TAV 0.16 del QUADRO CONOSCITIVO – STATI GENERALI DELLA PIANIFICAZIONE, le aree di nuova urbanizzazione siano aumentate a dismisura e si è avuto la presenza solo di una strumentazione urbanistica di carattere locale, il PTCP della provincia di Catanzaro mette in evidenza i punti di forza del territorio provinciale con l'obiettivo principale summenzionato di *“formare una Provincia Metropolitana, ovvero una Provincia in cui tutti gli insediamenti siano correlati fra loro formando una pluricentralità”*.

Per fare ciò occorre invertire il processo degli ultimi decenni ed eliminare i principi di municipalismo, che ha portato i Comuni montani a svuotarsi di popolazione residente, trasferitasi nelle municipalità più grandi e nelle fasce costiere, e le città a perdere popolazione ai danni dei comuni vicini, che offrono un'offerta economicamente più vantaggiosa del mercato abitativo. Si pensi a tal proposito alla città di Soverato con i centri vicini di Davoli, Satriano e Montepaone.

Lo stesso si può affermare per la creazione di numerosi centri commerciali che hanno portato al crollo del commercio dei piccoli centri.

Tali concetti sono stati richiamati nelle varie sedute della conferenza di pianificazione del PTCP. *“La "provincia metropolitana" che il PTCP ipotizza, è l'equivalente organizzativo di una città di oltre 360 mila abitanti che investe tutto il territorio provinciale in modo che l'insieme dei centri esistenti, interagendo fra di loro, possono formare un sistema a rete "metropolitano" complesso in cui l'urbano si integra con l'ambiente naturale da considerare "parco". Parco per le sue peculiarità territoriali, ancor prima di essere formato dal Parco Nazionale della Sila, del Parco Regionale delle Serre o dall'istituendo Parco Regionale dei Monti "Reventino – Mancuso - Tiriolo e - veramente non da ultimo- da un territorio coltivato (e in parte abbandonato) che forma un paesaggio che nel PTCP è considerato di grande valenza paesaggistica ma anche economica”*

Pertanto nella stesura del PTCP si è cercato di costruire un processo di pianificazione con il coinvolgimento di tutte le Amministrazioni locali per giungere ad un progetto condiviso.

Gli elementi cardine del PTCP sono:

- 1- **LA SICUREZZA DEL TERRITORIO** mediante un accurato e dettagliato studio dell'assetto geo-morfologico che evidenzia le pericolosità e i rischi di tutto il territorio provinciale, e in particolare quello dell'Istmo coinvolgendo quindi le singole municipalità e indirizzando un adeguamento dello strumento urbanistico verso scelte garanti della sicurezza territoriale.
- 2- **L'articolazione delle INFRASTRUTTURE** legate alla mobilità, pubblica e su ferro, innanzitutto, individuando un preciso sistema metropolitano ad H coinvolgente la Costa Ionica e quella Tirrenica nel convincimento che senza una profonda innovazione nel settore dell'agricoltura, del turismo e della logistica, legati tutti alle politiche regionali, il ricorso a ipotetici sviluppi industriali, perseguiti per decenni, risultano in questi anni di crisi del tutto fuori luogo; la struttura ferroviaria e viaria, mediante non solo e non tanto il potenziamento dell'esistente, quanto nel rafforzare la consapevolezza che solo un buon trasporto pubblico possa migliorare la mobilità privata.
- 3- **IL PAESAGGIO, UNITO AL PATRIMONIO CULTURALE**, cospicuo anche se in gran parte non conosciuto dagli stessi abitanti, costituisce un elemento chiave per la rigenerazione del territorio provinciale. La sua autentica e prioritaria redditività non è negli introiti diretti e nemmeno in quelli indotti che si possono avere dal turismo, bensì nel profondo senso di identificazione, di appartenenza, di cittadinanza che il paesaggio e la memoria del passato, stimola la creatività di generazioni. Aree archeologiche, zone panoramiche e termali completano con i centri storici il quadro dei beni culturali.
- 4- **QUALITÀ DELLA VITA, IDENTITÀ CULTURALE E SOLIDARIETÀ SOCIALE** sono fattori di produttività; sono risorse che costituiscono patrimonio per la stessa evoluzione del territorio pianificato.

Tali elementi si traducono nelle seguenti azioni:

- 1- La "**RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE**", prospettata nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Catanzaro, ha il compito di adattare la struttura e la funzionalità delle eventuali nuove urbanizzazioni, a un minore consumo di suolo. Il suo assetto si avvia e si realizza con la progettazione d'alcuni ambiti o sub ambiti in cui alla sostituzione delle infrastrutture obsolete e alla costruzione di quelle ritenute indispensabili, alla riqualificazione e organizzazione del cosiddetto "territorio parco" si associa la ristrutturazione - anch'essa riqualificante, di vera urbanizzazione- dell'edilizia esistente, prima di occupare nuovo suolo per allargare il già costruito. La **ristrutturazione urbanistica** si configura così nella realizzazione di nuove qualità urbane e abitative capaci di affrontare i cambiamenti demografici e strutturali, oltre le sfide ecologiche. Interventi di qualità nell'esistente, in collaborazione pubblico privato. per affrontare insieme anche il tema della sicurezza territoriale. E tutto questo non può manifestarsi se dilata ancora l'espansione periferica, se non si creano le condizioni per formare la "provincia metropolitana".
- 2- **RIVALUTAZIONE DEI CENTRI STORICI E DEI QUARTIERI DEGRADATI**. Con un'armatura di luoghi pubblici e privati, destinati alla collettività, con nuove infrastrutture tecniche e sociali, con un nuovo sistema costruttivo responsabile del risparmio energetico, con una specifica articolazione fra urbano e agricolo sarà possibile ottenere un territorio più vivibile.
- 3- **LA PROGRESSIVA RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COSTIERI**, attraverso l'utilizzo di nuovi strumenti di pianificazione eventualmente a regia provinciale, può rappresentare un nuovo, diverso traguardo sociale ed economico, coinvolgendo i centri storici dell'Appennino e costruendo, in sinergia con i parchi nazionali e regionali, anch'essi da promuovere come attrattori e promotori, di nuove forme di turismo e agriturismo.

Il PTCP ha l'intento di contribuire alla definizione di regole condivise a cui allinearsi al fine di fornire ai Comuni direttive per elaborare PSA e PSC tesi realmente alla salvaguardia ed alla valorizzazione del paesaggio.

I] PTCP individua pertanto degli obiettivi fondamentali, che devono essere recepiti nelle strategie dei piani di settore e negli strumenti urbanistici comunali, che possono essere così sintetizzati:

- 1- Promuovere una cultura del paesaggio su tutto il territorio provinciale, che sulla base dei valori non solo di eccellenza ma anche diffusi ed identitari, incentivi una politica di tutela e valorizzazione del patrimonio naturale e culturale, essenziale per migliorare la qualità della vita degli abitanti e come fattore di attrazione per attività turistiche sostenibili e economiche per l'intera provincia. Favorire, inoltre, una rete di naturalità diffusa.
- 2- Ridurre il degrado urbanistico ed edilizio mediante interventi tendenti a riorganizzare il territorio antropizzato con il consolidamento dell'assetto residenziale attraverso l'inserimento e la valorizzazione di spazi pubblici vivibili e sicuri e di adeguate dotazioni di servizi, al fine di integrare le politiche di coesione e di equità sociale.
- 3- Contenere al consumo del suolo naturale, privilegiando l'accorpamento delle localizzazioni utilizzando siti già compromessi e favorendo il migliore utilizzo integrato delle attrezzature di servizio.
- 4- Distribuire strategicamente sul territorio i servizi, contribuendo a migliorare l'efficienza degli spostamenti con mezzi pubblici tra i centri.
- 5- Incentivare l'utilizzo di tecnologie per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione di fonti rinnovabili di energia.
- 6- Recupero del patrimonio urbanistico storico.
- 7- Calcolo del fabbisogno edilizio partendo prioritariamente dalla riqualificazione degli insediamenti realizzati negli ultimi 50 anni, per agire sul costruito prima di affrontare nuove urbanizzazioni.
- 8- Rapportare i singoli Comuni che fanno parte di ogni ambito provinciale, in modo di procedere in modo unitario per ciò che concerne alcuni elementi strutturali quali le problematiche inerenti la mobilità, il calcolo del fabbisogno edilizio, l'adeguamento degli standards urbanistici, la localizzazione delle zone produttive/ direzionali/ commerciali.

#### 2.2.1 - INDICAZIONI DEL PTCP DI CATANZARO IN TEMA DI DELIMITAZIONE DELL'URBANIZZATO, CALCOLO DEL FABBISOGNO EDILIZIO, ANAGRAFE EDILIZIA E REGISTO DEL TERRITORIO NON URBANIZZATO, ADEGUAMENTO DEGLI STANDARDS URBANISTICI E LOCALIZZAZIONE DELLE ZONE PRODUTTIVE, DIREZIONALI E RECUPERO DEGLI INSEDIAMENTI STORICI.

Per Aree Urbanizzate si intendono le aree dotate di infrastrutture primarie e secondarie esistenti e funzionanti. Il restante territorio dovrà essere suddiviso in zone di prossima urbanizzazione se coincidenti con Zone C di prossima urbanizzazione previste nello strumento urbanistico vigente nella misura in cui siano realizzati almeno il 75% degli immobili e delle urbanizzazioni.

Il PTCP individua i cardini di uno schema funzionale alla redazione e condivisione dei PSC e tende ad inserire parametri precisi per il calcolo del fabbisogno edilizio.

Un primo quadro di riferimento generale è rappresentato dai dati censuari relativi agli ultimi tre censimenti della popolazione e delle abitazioni, accompagnati dal censimento delle superfici agricole al fine di verificarne il rapporto con la superficie urbanizzata.

Il rapporto analitico dello stato generale del territorio si concretizza con la suddivisione delle varie componenti urbane (nucleo storico, periferia, nucleo urbano moderno, frazioni). In cui si applica l'insediamento per insediamento la cosiddetta "anagrafe edilizia".

I dati relativi alla consistenza e ai caratteri del patrimonio edilizio esistente riguardano le abitazioni occupate e non occupate suddivise per la parte inerenti l'insediamento storico e l'insediamento (o gli insediamenti) realizzati al di fuori del perimetro storico; comprendendo anche i fabbricati adibiti ad attività produttive, in essere o dimessi e la loro superficie espressa in mq., le costruzioni adibite ad attività terziarie e/o quaternarie, pubbliche o private che siano; i centri commerciali.

All'interno del perimetro storico sono da censire il numero degli alloggi e la relativa superficie complessiva: gli alloggi (e loro superfici) necessitanti di recupero sia per motivi statici che igienico sanitario, nonché gli alloggi ubicati al piano terra, privi di aperture su orti o corti interne.

All'esterno del perimetro storico sono da censire il numero degli alloggi occupati e quelli non occupati e le relative superfici, suddividendo gli uni e l'altra in rapporto alle frazioni o nuclei urbani realizzati dopo il 1950.



Gli alloggi non occupati esterni al perimetro storico comprendono quelli utilizzati per motivi di studio, lavoro o vacanza.

Gli alloggi in corso di costruzione (e le loro superfici) o licenziati (concessi) negli ultimi 3 anni e dovranno essere suddivisi all'interno del nucleo storico, delle frazioni o nuclei urbani moderni.

Questi alloggi in costruzione sono parte degli alloggi non occupati censiti separatamente.

**Gli standard urbanistici esistenti**, complessivi e parziali, suddivisi anch'essi nelle varie parti del territorio comunale, dove è censito il patrimonio edilizio, contribuiscono a definire un quadro preliminare ed eventualmente a classificare la qualità urbana comunale.

**Il regesto del territorio non urbanizzato**, costituisce l'altro elemento indispensabile per affrontare correttamente la pianificazione comunale.

Le zone agricole - le cosiddette zone E - unitamente a quelle boscate costituiscono anch'esse un patrimonio esistente che ha un valore per la collettività pari o superiore a quello edilizio.

L'uso delle aree libere non deve superare il 10 %, della superficie individuata per il fabbisogno edilizio complessivo. Il PSC o i PSA devono puntare sulla riqualificazione dell'esistente come azione prioritaria di pianificazione.

Dall'anagrafe edilizia si deducono lo stato di consistenza degli alloggi occupati o no e il loro rapporto con gli standard urbanistici. L'utilizzo degli alloggi non occupati indipendentemente dalla loro ubicazione rappresenta invece uno degli obiettivi di fondo di qualsiasi strumento urbanistico al pari del risparmio del suolo non urbanizzato.

Dall'anagrafe edilizia si ricava l'eventuale fabbisogno pregresso. Ovvero la quantità di patrimonio residenziale occupato e non occupato che necessita di interventi di riqualificazione, ristrutturazione o di adeguamento igienico sanitario, o che risulta inabitabile.

Dall'eventuale strumento urbanistico vigente si deduce invece la presenza di lotti di completamento posti in zona B facendo attenzione che la zona B sia conforme al dettato della L. 765/68 e del D.L. 1444/68, ovvero che tali zone siano effettivamente urbanizzate. Nel caso ricorrente che non lo siano bisognerà individuare apposite convenzioni /concessioni edilizie tese alla formazione di standards contestualmente alla realizzazione del fabbricato.

Le zone B dovranno avere un indice non superiore a 0,5 mq./mq o 1,5 mc/mq e un lotto minimo di 1000 mq. In rapporto alla situazione in essere nelle varie municipalità la cubatura da assumere per abitante deve avvicinarsi alla media esistente che si ricava dall'anagrafe edilizia dividendo le superfici residenziali -occupate e no- per il numero degli abitanti residenti.

### 2.2.2 - DESCRIZIONE ED INDICAZIONI NEL PTCP DELL'AMBITO DEL BASSO JONIO.

Il territorio della Provincia è stato suddiviso in 7 ambiti (rispetto alle 3 macro aree individuate dalle "Linee Guida" Regionali) essi sono:

REVENTINO MANCUSO / PRESILA / LAMENTINO / CATANZARESE/ ALTO JONIO /  
BOCCA DEL LUPO/ BASSO JONIO.

Gli obiettivi generali del PTCP sono stati analizzati nell'Elaborato Quadro di riferimento Normativo e di Pianificazione. Qui ci limiteremo a trattare gli obiettivi specifici per il Comune di San Sostene, che fa parte dell'ambito del **Basso Jonio**.



*I Comuni che fanno parte dell'Ambito basso Jonio sono quelli della Comunità Montana Versante Jonico: Guardavalle, Santa Caterina dello Jonio, Badolato, Isca sullo Jonio, Sant'Andrea Apostolo dello Jonio, **San Sostene**, Davoli e Satriano, oltre i comuni di Gagliato, Soverato, Petrizzi, Montepaone, Gasperina, Montauro, Staletti e Squillace. Soverato, cerniera tra la parte sud dell'area individuata dal PTCP, che coincide con la C. M. Versante Jonico, e la parte nord (Gagliato, Petrizzi, Montepaone, Gasperina, Montauro, Staletti e Squillace), è il centro nervoso dell'ambito, fornendo i servizi di livello superiore, ed essendo il terzo centro per popolazione della Provincia. Staletti e Squillace, hanno funzione "cuscinetto" tra l'area in oggetto e quella limitrofa comprendente Catanzaro. La formazione di gran parte dei centri urbani avvenne intorno al X secolo con il trasferimento degli abitati in zone strategiche lontani dal mare e non esposti alle scorrerie saracene. Notevole l'opera dei monaci basiliani venuti dall'oriente.*

*Il territorio è delimitato ad est dalla fascia costiera tra i comuni di Guardavalle e Satriano, a nord dalla valle dell'Ancinale; a sud dalla vallata del fiume Assi a monte, e dall'alveo del torrente Fiumarella in prossimità della costa; ad ovest dalla catena orientale del massiccio delle Serre che è in parte compreso nell'area stessa*

*I rilievi costituiscono una serie di spartiacque e corrono pressoché paralleli in direzione Est-Ovest fino ad attestarsi alla dorsale appenninica. Nei compluvi scorrono i corsi d'acqua che hanno modellato la tipica morfologia del territorio*

*Il territorio è soggetto a dissesti idrogeologici ed il bosco e la foresta costituiscono un baluardo per contenere i fenomeni di dissesto. L'ambiente fisico delle aree interne è caratterizzato dalle relazioni tra ecosistema silvico montano, ecosistema fluviale e ripariale in quota, ecosistema fluviale delle aste terminali dei corsi d'acqua.*

*In gran parte dell'area interna negli ultimi anni è ripresa con un certo vigore l'emigrazione. Scarsa consistenza produttiva. dipendenza (economica e strutturale) dai poli lungo la costa, Soverato per le piccole esigenze, e Catanzaro. Risulta evidente un forte contrasto occupazionale fra le varie zone, interne e costiere, con diversificazioni di reddito procapite. L'artigianato, che in passato era uno dei settori produttivi insieme all'agricoltura, svolge solo una funzione marginale, in quanto la produzione industriale emargina le maestranze dedite alla lavorazione caratteristica dei luoghi, e cioè trasformazione del legno, dei metalli, delle argille, del baco da seta, etc.*

**Le costruzioni** sono il settore il più significativo. Sintomi positivi anche dal turismo. Il basso livello di efficienza offre sbocchi occupazionali tali da non garantire un adeguato reddito annuo; la stagione è infatti limitata nel tempo, l'integrazione dei servizi offerti è modesta, ed alle iniziative turistiche si pagano pesanti contributi ambientali, non portati a costo, ma che pesano negativamente sul territorio.

*Lungo la costa il territorio è percorso dalla Statale Jonica 106 e dalla ferrovia non elettrificata ad un solo binario Reggio Cal. - Taranto; a settentrione, il comprensorio è circoscritto dalla statale 182 che, partendo da Soverato marina e passando per Chiaravalle C.le, si ricongiunge alla statale 110 nelle serre Catanzaresi. Le restanti vie di comunicazione sono a livello di strade provinciali e collegano in genere i vari centri storici sulla costa con distribuzione a pettine. Questa configurazione ha favorito l'espansione delle frazioni Marine, di cui ciascun Comune è dotato.*

*Si Soverato gravano i servizi di tipo burocratico amministrativo, sanitario, istruzione superiore, vigilanza, polizia stradale e di carattere commerciale.*

## SCHEMA RIASSUNTIVO

| Punti di Forza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Punti di debolezza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Presenza di attività agricole intensive (agrumi )</li> <li>• Presenza di un tessuto artigianale legato alle conserve agroalimentari e ai prodotti da forno</li> <li>• Diversificazione delle produzioni</li> <li>• Vicinanza geografica ai flussi turistici del mar ionio</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parziale assenza di forme di integrazione orizzontale e verticale delle filiere esistenti</li> <li>• Assenza di innovazione nelle produzioni locali</li> <li>• Strutture trasformatrici e logistiche latenti</li> <li>• Assenza di collegamento delle produzioni con i contesti turistici limitrofi</li> </ul>                                                                                                                                  |
| Rischi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Opportunità                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abbandono dell'attività primaria e diminuzione del presidio del territorio e aumento della marginalità del settore primario</li> <li>• Scarsa competitività dei prodotti sul mercato locale con il consolidamento di produzioni a basso valore aggiunto</li> </ul>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrazione con lo snodo logistico Ionio-Catanzaro- Lamezia</li> <li>• Differenziazione dei prodotti ricavati dall'attività primaria (prodotti tipici e a marchio)</li> <li>• Connessione tra l'attività primaria e le risorse storiche, ambientali e culturali</li> <li>• Presenza dell'Ente Parco delle Serre come veicolo di valorizzazione delle produzioni</li> <li>• Fondi Strutturali del Piano di Sviluppo Rurale 2007-2013</li> </ul> |

|    |                    | Pop.<br>1982  | Pop.<br>1991  | Pop.<br>2001  | Pop.<br>2006  | Supe.<br>Km <sup>2</sup> | Densità<br>b/km <sup>2</sup><br>(ab '06) | Stanze<br>residenti<br>n° | Stanze<br>non<br>residenti<br>n° | Stanz<br>e<br>Tot.<br>n° | Sup. urbanizzata<br>* Mq |
|----|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------|------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1  | <b>BADOLATO</b>    | 3.974         | 3.598         | 3.436         | 3.279         | 34,10                    | 96,16                                    | 4.780                     | 3.615                            | 8.395                    | 4.081.468                |
| 2  | <i>Davoli</i>      | 4.021         | 4.914         | 5.238         | 5.350         | 25,73                    | 207,93                                   | 7.075                     | 5.639                            | 12.714                   | 2.628.927                |
| 3  | <i>Gagliato</i>    | 838           | 612           | 563           | 551           | 6,99                     | 78,83                                    | 1.050                     | 787                              | 1.837                    | 702.175                  |
| 4  | <i>Gasparina</i>   | 2.960         | 3.045         | 2.203         | 2.230         | 6,86                     | 325,07                                   | 3.200                     | 2.466                            | 5.666                    | 2.311.499                |
| 5  | <i>Guardavalle</i> | 5.708         | 5.644         | 5.315         | 5.043         | 60,40                    | 83,49                                    | 7.360                     | 7.765                            | 12.125                   | 4.211.515                |
| 6  | <i>Isca J</i>      | 1.958         | 1.719         | 1.586         | 1.578         | 22,97                    | 68,70                                    | 2.442                     | 1.989                            | 4.431                    | 3.175.438                |
| 7  | <i>Montepuone</i>  | 3.549         | 4.168         | 4.442         | 4.516         | 16,95                    | 266,43                                   | 6.757                     | 6.061                            | 12.817                   | 7.364.013                |
| 8  | <i>Montauro</i>    | 1.526         | 1.355         | 1.315         | 1.346         | 11,54                    | 116,64                                   | 2.106                     | 5.184                            | 7.290                    | 2.859.397                |
| 9  | <i>Petrisi</i>     | 1.562         | 1.376         | 1.298         | 1.224         | 21,48                    | 56,98                                    | 2.330                     | 1.575                            | 3.905                    | 1.216.207                |
| 10 | <i>S. Andrea</i>   | 3.059         | 2.829         | 2.329         | 2.254         | 20,44                    | 110,27                                   | 3.543                     | 4.724                            | 8.267                    | 4.179.196                |
| 11 | <i>S. Caterina</i> | 2.725         | 2.345         | 2.280         | 2.138         | 41,24                    | 51,84                                    | 3.053                     | 1.164                            | 4.217                    | 2.026.623                |
| 12 | <i>S. Sostene</i>  | 1.429         | 1.281         | 1.134         | 1.214         | 31,92                    | 38,03                                    | 1.758                     | 1.902                            | 3.660                    | 4.798.986                |
| 13 | <i>Satriano</i>    | 3.087         | 3.030         | 3.102         | 3.227         | 22,02                    | 146,55                                   | 4.909                     | 2.566                            | 7.475                    | 8.559.876                |
| 14 | <i>Soverato</i>    | 10.176        | 10.538        | 10.034        | 9.732         | 7,65                     | 1.272,16                                 | 16.071                    | 6.117                            | 22.188                   | 7.659.738                |
| 15 | <i>Squillace</i>   | 2.970         | 3.046         | 3.189         | 3.455         | 33,77                    | 101,72                                   | 4.510                     | 2.446                            | 6.956                    | 4.773.018                |
| 16 | <i>Staleti</i>     | 2.373         | 2.389         | 2.264         | 2.406         | 11,94                    | 201,51                                   | 3.749                     | 7.357                            | 11.106                   | 4.335.468                |
|    | <b>TOTALE</b>      | <b>51.915</b> | <b>51.889</b> | <b>49.728</b> | <b>49.543</b> | <b>376,00</b>            | <b>131,76</b><br>dens.<br>media          | <b>74.463</b>             | <b>58.586</b>                    | <b>133.049</b>           | <b>56.323.668</b>        |

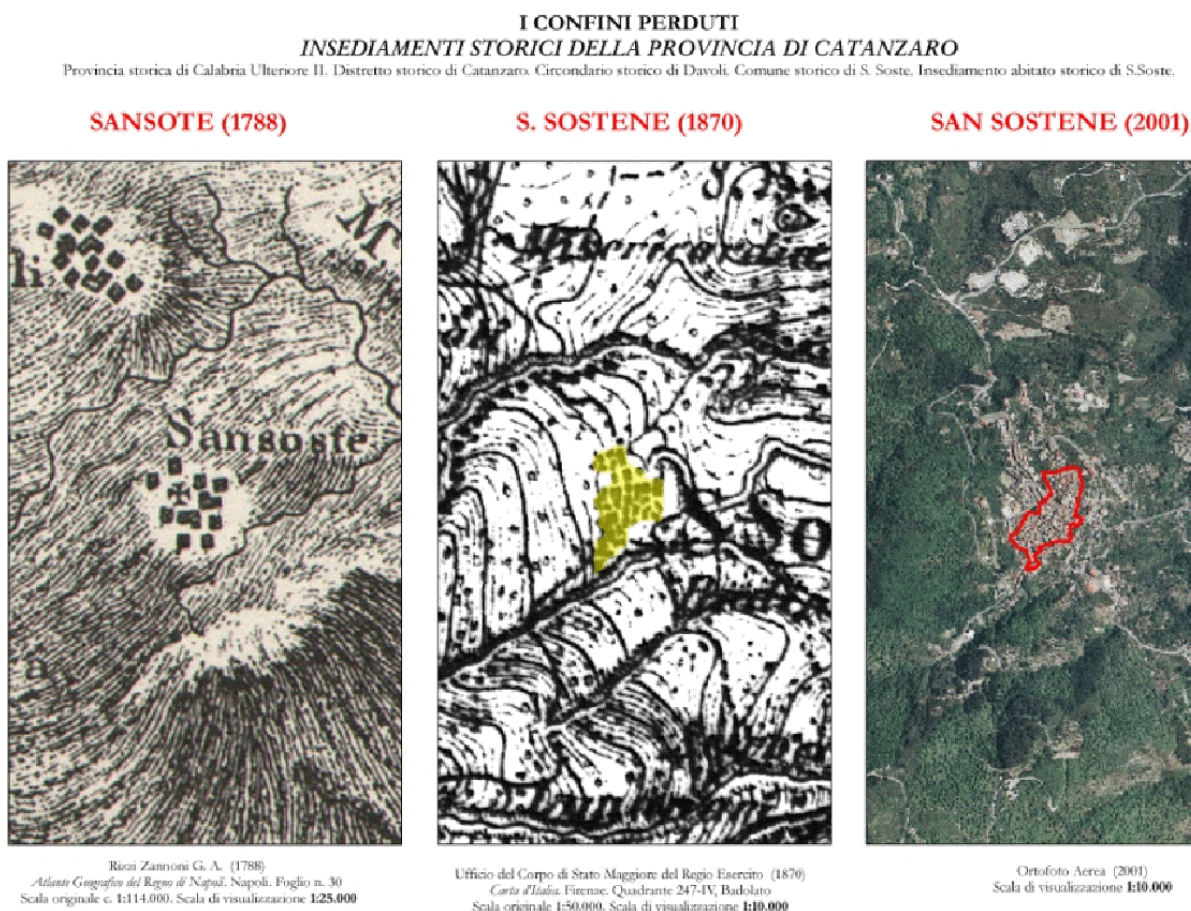


### 2.2.3 - INDICAZIONI SPECIFICHE PER IL COMUNE DI SAN SOSTENE NEL PTCP.

Il PTCP, che suddivide il territorio della provincia di Catanzaro in sette Ambiti Territoriali, fa rientrare il territorio del **Comune di San Sostene** nell'ambito della **Basso Jonio**. Di seguito sono riportate le indicazioni specifiche del PTCP per il Comune di San Sostene.

1 - Titolo 2 – Piano della tutela e del paesaggio - TAV 2.1.c - INDICATORI DEL PAESAGGIO:  
Gli elaborati alla scala 1/25.000 del PTCP individuano le seguenti unità paesaggio o tipi geografici assunti come indicatori del paesaggio: **l'acqua nel suo paesaggio, costa ionica**, costa tirrenica, **il paesaggio dei rilievi, l'insediamento (in neretto sono riportati quelli che interessano San Sostene)**. Si considerano questi indicatori invarianti nel confronto con le zone di trasformazione.

2 - Titolo 0 – Quadro Conoscitivo - TAV 0.17 - REGESTO DEI CENTRI STORICI:



3 - Titolo 2 – Piano della tutela e del paesaggio - TAV 2.6 - RETE ECOLOGICA PROVINCIALE:

- Parchi ed aree naturali protette: **Parco Regionale delle Serre, SIC Lacina**,
- Connessioni e nodi della rete ecologica: **Sistema delle fiumare: ALACA**, su cui limitare la pressione antropica ed il consumo di territorio.
- Beni storici soggetti a salvaguardia (Legge regionale n° 23/1990): **Castello Medioevale**.

4 - Titolo 2 – Piano della tutela e del paesaggio - TAV 2.5.c - CARTA DELLE TUTELE:

- Aree soggette a vincolo ai sensi D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.:
  - ⇒ Territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 mt dalla linea di battigia: **Mare Jonio**.
  - ⇒ Territori contermini ai Laghi compresi in una fascia della profondità di 300 mt dalla linea di battigia: **Lago Lacina**.



- ⇒ Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 mt ciascuna: **Fiume Alaca, Torrente Melis.**
- ⇒ Montagne per la parte eccedente i 1200 mt sul livello del mare.
- ⇒ Parchi e riserve regionali nonché i territori di protezione degli stessi: **Parco delle Serre.**
- ⇒ SIC: **SIC Lacina.**
- ⇒ Territori ricoperti da foreste e **boschi.**
- ⇒ FASCE DI RISPETTO FERROVIE ESISTENTI: **FF. SS. Reggio Calabria - Metaponto.**
- ⇒ FASCE DI RISPETTO STRADE ESISTENTI E DI PROGETTO: **E90 (ex S.S. 106) esistente e di progetto e provinciali.**

5 - Titolo 2 – Piano della tutela e del paesaggio - TAV 2.4.c - CARTA DELLA VULNERABILITÀ GEOLOGICA DI SINTESI riporta gli elementi di vulnerabilità sismica ed idrogeologica di San Sostene.

6 - RELAZIONE GENERALE: Censimento, Tipologie e vocazioni dell'insediamento storico: SAN SOSTENE fa parte dell'ambito Basso Jonio e viene così descritto: “Centro di mezzacosta di origine Normanna. In seguito divenne feudo dei Ravaschieri e dei Borgia”  
MONUMENTI: **Avanzi di un castello di origine normanna**, LAVORAZIONI: produzione seta e panni di lana. ALTRE LOCALITÀ': Chiaranzano, Lacco.

7 - SVILUPPO ECONOMICO, AGRICOLTURA, INDUSTRIA, TURISMO e MOBILITÀ studiati all'interno dell'Ambito territoriale Basso Jonio a cui si rimanda.

### **2.3 - LINEE STRATEGICHE ED OBIETTIVI GENERALI DEL PSC.**

Il territorio del Comune di San Sostene è investito da domande di qualità, di efficienza, di identità, di coesione che richiedono alla pianificazione risposte nuove che siano all'altezza di questa complessità.

E' importante orientarsi nella direzione del perseguimento di uno sviluppo sostenibile sul piano ambientale, economico, sociale, istituzionale che si traduce in nuove politiche e in conseguenti strumenti conoscitivi, tecnologici, organizzativi, formativi, partecipativi.

L'obiettivo di questi modelli è quello di governare le criticità ambientali (che sono costituite dal consumo del territorio, dalla fragilità dell'assetto idrogeologico accentuata dalla modifica della morfologia territoriale causata dall'intervento umano), sociali (che in questo territorio si chiamano invecchiamento della popolazione, rischio di impoverimento di parte della popolazione, crescita e differenziazione dei bisogni e delle domande di salute e di servizi), economiche (che per in questo territorio significa strozzature infrastrutturali, difficoltà del settore agricolo, dimensione delle imprese troppo piccola, debolezza dei servizi alle imprese, scarsa offerta di occupazione di qualità per i laureati con conseguente perdita di saperi e conoscenza).

Per assolvere a quest'impegno si dovrà assumere una visione che facendo leva sui punti di forza (la disponibilità di risorse paesaggistiche e naturali da valorizzare, le risorse enogastronomiche, l'assenza di fenomeni di congestionamento urbano, la buona dotazione di servizi educativi, sociali e sanitari) punti a riorganizzarli, a innovarli e ad ampliarli.

Nella tabella seguente si specificano e sintetizzano le linee strategiche, obiettivi generali ed azioni/interventi individuati nella proposta di “PSC”.

| Linee strategiche                                                  | Obiettivi generali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Azioni/interventi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>A</b></p> <p><i>Tutela e valorizzazione</i></p>              | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Costituzione di una trama del verde e di interconnessioni ecologiche a livello comunale;</li> <li>2. Tutela attiva e valorizzazione del patrimonio culturale ed immateriale identitario del comune;</li> <li>3. Tutela attiva e valorizzazione del centro storico;</li> </ol>                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Per le aree ricadenti nel Parco regionale delle Serre, promuovere azioni che coerentemente con le attività del Parco, ne implementino l'utilizzo.</li> <li>• Perimetrazione e riconoscimento di parchi naturalistici locali d'interesse. Istituzione di norme tecniche di protezione che promuovano una tutela di tipo attivo.</li> <li>• Nel tessuto già edificato, contenimento e limitazione del consumo di suolo, aumento delle aree a verde;</li> <li>• Tutela, riqualificazione e valorizzazione delle aree verdi pubbliche esistenti;</li> <li>• Istituzioni di corridoi naturalistici di interconnessione ecologica tra montagna e marina tramite torrente Alaco;</li> <li>• Riqualificazione e valorizzazione dei corridoi vallivi del torrente Alaco e Fiume Secco;</li> <li>• Azioni di recupero del patrimonio rurale;</li> <li>• Azioni di recupero del centro storico mediante incentivi premianti;</li> <li>• Azioni di recupero del patrimonio storico/culturale mediante incentivi e promozione di iniziative;</li> <li>• Compattare e delimitare la forma urbana dell'area marina e dell'area di Chiaranzano (in tutte le sue diverse declinazioni).</li> <li>• Ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali ed ambientali anche attraverso interventi di riduzione e mitigazione degli impatti;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>B</b></p> <p><i>Sviluppo e Competitività sostenibile</i></p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Mobilità e infrastrutture: potenziamento e ammodernamento della connessione; integrazione tra le diverse parti del territorio comunale (montagna, collina e marina);</li> <li>5. Turismo: Favorire lo sviluppo del turismo di tipo ricettivo;</li> <li>6. Agricoltura e artigianato: Favorire lo sviluppo delle tipicità locali (produzioni agricole e dell'artigianato);</li> </ol> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alla scala del singolo intervento edilizio (sia esso di recupero o di nuova costruzione) l'azione deve essere orientata alla cura degli aspetti dell'orientamento, dei materiali, delle tecniche costruttive, delle modalità di utilizzo delle energie e delle risorse. Il Regolamento edilizio può essere opportunamente modificato per orientare gli interventi in questo senso. Interventi di riqualificazione urbanistica / architettonica / artistica del tessuto esistente;</li> <li>• Valorizzazione e potenziamento delle: produzioni agricole tipiche, vocazioni produttive artigianali tipiche; turismo e dei servizi culturali mediante azioni premianti da prevedere nel PSC;</li> <li>• Azioni mirate da prevedere nella normativa del PSC sulle destinazioni agricole.</li> <li>• Progettazione del sistema dei percorsi pedonali e ciclabili e relativi punti di sosta e osservazione;</li> <li>• Favorire operazioni di compattamento dei margini urbani dell'area di Chiaranzano e dell'area San Sostene Marina; di densificazione dell'esistente e di occupazione degli spazi non utilizzati. Ciò potrà avvenire all'interno dei lotti liberi con destinazione residenziale o già edificati oppure sfruttando gli urban infill (gli spazi vuoti lasciati dall'edificazione finora attuata).</li> <li>• Azioni premianti per lo sfruttamento delle energie rinnovabili quali energia solare/fotovoltaica, solare termica e da biomassa.</li> <li>• Riorganizzazione e potenziamento dei sistemi di mobilità, (in particolare, creazione e potenziamento di un sistema di mobilità lenta, piste pedonali, piste ciclabili, Percorsi turistico/paesaggistici) comunale, riduzione dell'attraversamento dei centri abitati; Messa in sicurezza degli accessi sulla statale SS 106.</li> <li>• Formazione di Spazi ciclopedonali attrezzati per sport e tempo libero;</li> <li>• Istituzione di itinerari storico-paesistici;</li> <li>• Inserimento di nuove aree edificabili destinate al turismo di tipo ricettivo,</li> <li>• Favorire la realizzazione della "ospitalità diffusa", specie nel centro capoluogo; La strategia consentirà di recuperare il patrimonio immobiliare, anche privato, da destinare all'ospitalità dei turisti, con l'importante risultato di rivitalizzare e rilanciare il centro storico del Comune, sempre più spopolato;</li> <li>• Pianificare centri sportivi per il turismo, con particolare riferimento alla incentivazione degli sport di equitazione e agli sport acquatici;</li> <li>• Valorizzazione del Lungomare;</li> <li>• Creazione di una darsena per il ricovero delle imbarcazioni;</li> <li>• Attenzione al ruolo e alla dotazione infrastrutturale e di spazi pubblici degli insediamenti minori.</li> <li>• Analisi della situazione infrastrutturale e di servizi dei nuclei sparsi minori.</li> <li>• Favorire il risparmio delle risorse naturali comunali;</li> <li>• Riordino, razionalizzazione e definizione di un sistema di spazi e luoghi produttivi specialistici e artigianali</li> </ul> |
| <p><b>C</b></p> <p><i>Sicurezza</i></p>                            | <ol style="list-style-type: none"> <li>7. Riduzione dei rischi sismico, idrogeologico e di incendio;</li> <li>8. Garantire l'efficienza dei servizi a rete quali acquedotto, energia elettrica, gas, della rete fognaria e di drenaggio;</li> <li>9. Garantire un efficace sistema di smaltimento dei rifiuti e estendere la raccolta differenziata.</li> </ol>                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eliminazione delle reti fognarie miste;</li> <li>• Promuovere azioni di miglioramento della salute pubblica</li> <li>• Ridurre i rischi derivanti dalle attività antropiche mediante la riduzione e mitigazione degli impatti individuati a livello locale (azioni atte a contenere l'inquinamento atmosferico ed emissioni di gas serra, e inquinamento acustico mediante la diminuzione dell'azione dovuta al traffico veicolare e all'emissione degli impianti di riscaldamento)</li> <li>• Assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;</li> <li>• Ammodernare e rendere sicura la viabilità esistente;</li> <li>• Migliorare le strategie attuate in tema di raccolta e smaltimento dei rifiuti;</li> <li>• Creazione di un'isola ecologica;</li> <li>• Aumentare la qualità edilizia degli insediamenti;</li> <li>• Più sicurezza e maggiore qualità edilizia nelle trasformazioni ammissibili e negli insediamenti situati in zone a rischio idrogeologico (la caduta a terra ritardata delle acque meteoriche, la permeabilità delle pertinenze, etc.);</li> <li>• Favorire la delocalizzazioni e/o eliminazione di insediamenti che non presentano congrue distanze rispetto al limite fluviale, o insistono in zone ad elevato rischio sismico/idrogeologico, ecc.;</li> <li>• La riconnessione/ricreazione di elementi morfologici non più attivi ecc;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## **2.4 - SCENARIO DEMOGRAFICO E POLITICHE CONSEGUENTI.**

Le condizioni demografiche e lo scenario di evoluzione della popolazione al 2033 esposti nel Quadro conoscitivo evidenziano alcune tendenze che devono essere brevemente richiamate.

Dopo alcuni decenni di lento declino demografico, attualmente il comune presenta una popolazione parzialmente invecchiata, con un livello di dipendenza (somma di giovani + anziani in rapporto alle persone in età lavorativa) in linea con la media provinciale.

Il saldo naturale è pertanto stabile mentre ha assunto crescente rilevanza il saldo migratorio, positivo. Quest'ultimo ha determinato una forte ricrescita della popolazione e un significativo tasso di ricambio.

Sulla base delle tendenze riscontrate, lo scenario demografico a venti anni (2033) comporterebbe un significativo aumento della popolazione.

L'entità dell'immigrazione futura è sempre difficilmente valutabile in quanto influenzata dalle dinamiche macro-economiche e dalla maggiore o minore attrattività degli altri Comuni del comprensorio rispetto al Comune di San Sostene, tuttavia si stima che in venti anni si possa giungere ad un incremento della popolazione di circa 650 unità rispetto al 2013.

Il contributo dell'immigrazione, essendo costituita prevalentemente da individui giovani in età lavorativa e con una propensione alla natalità superiore agli attuali residenti, contribuirà a un rallentamento del tasso di invecchiamento, all'incremento dei bambini in età scolare ed a una compensazione della perdita di popolazione in età di lavoro.

Le ricadute delle modificazioni nelle classi demografiche investiranno innanzitutto il sistema produttivo e quello socio-assistenziale, soprattutto con riferimento ai bambini ed agli anziani.

Un forte impatto sul sistema sanitario-assistenziale deriverà dall'invecchiamento della popolazione, specialmente ultraottantenne. A questo invecchiamento si accompagna un'evoluzione della domanda assistenziale della popolazione anziana, che richiede sempre più forme di assistenza personalizzate e di qualità, siano esse l'assistenza domiciliare, le case protette, ecc..

Le politiche sociali conseguenti dovranno tenere in conto non solo dell'incremento quantitativo della domanda espressa dagli over 75 ma anche una sua diversa qualificazione che porterà a dover ripensare alle tipologie di servizi offerti e tararli su questa nuova quarta età.

Inoltre, l'analisi della dinamica demografica mostra una notevolissima crescita della popolazione della frazione Marina con percentuali di incremento annuali negli ultimi 10 anni che ha raggiunto picchi di circa il 10%. Il Capoluogo invece perde popolazione, sebbene con tassi di intensità contenuti nell'ultimo decennio, che oscillano intorno al 2%. Dunque, è il Capoluogo a rinsecchirsi ulteriormente a ragione sia delle scarse opportunità nel mercato del lavoro locale sia per l'attrazione esercitata dai Comuni più grandi e dalla frazione Marina in termini di occasioni di lavoro e di qualità della vita.

Infatti nell'ultimo ventennio, la dinamica demografica territoriale è stata caratterizzata dal progressivo spopolamento dei centri urbani soprattutto dell'entroterra favorendo la crescita demografica dei centri costieri. Nell'ultimo decennio si assiste ad una crescita demografica esponenziale della Marina che supera il centro capoluogo. La popolazione residente nella frazione Marina del Comune di San Sostene passa da 555 abitanti del 2000 (pari al 49% del totale) a 896 abitanti del 2013 (pari al 67% del totale), con un incremento complessivo di ben il 61%. Al contrario il centro capoluogo vede ridotta la sua popolazione da 578 nel 2000 ai 439 del 2013.

L'analisi della distribuzione della popolazione nei centri e nei nuclei abitati evidenzia come la percentuale di popolazione residente nei nuclei aumenta svuotando il centro a favore delle piccole agglomerazioni al di fuori dei nuclei abitati.

Considerando la popolazione attuale, va inoltre rilevato che i 1335 residenti nel Comune sono costituiti per il 52 % da femmine e per il rimanente 48 % da maschi. Rispetto alla Provincia di Catanzaro e, soprattutto, alla Calabria, il Comune si caratterizza nel suo insieme per una più spiccata presenza di popolazione femminile.

## **2.5 - PROSPETTIVE DELL'ECONOMIA E STRATEGIE CORRELATE.**

### **2.5.1 - INDUSTRIA ED ARTIGIANATO.**

L'evoluzione dell'economia locale si è basata non solo sulla crescita produttiva, ma anche sulla qualificazione e valorizzazione delle risorse ambientali e storiche e dei settori sociali, culturali e del tempo libero.

Per i Comuni rivestono molta importanza l'occupazione nelle **imprese artigianali**.

Un punto di debolezza strutturale è dato dalla progressiva riduzione della popolazione in età di lavoro che può essere solo parzialmente coperta dall'immigrazione e che trasforma il fattore lavoro in risorsa tendenzialmente scarsa, almeno per alcune fasce di qualificazione, quali operai, muratori.

Un ulteriore aspetto che comporta rischi ma anche opportunità di sviluppo è connesso al particolare ruolo che assume la **logistica** in un sistema economico caratterizzato per lo più da piccole e medie imprese. Si ha un uso molto limitato di altri mezzi di trasporto merci diversi dalla gomma, quali la ferrovia, mancando nella maggior parte dei casi la dimensione minima dei lotti ritenuta sufficiente per garantire le necessarie economie di scala.

L'aumento dell'incidentalità sulle strade e della congestione sono solo alcuni dei più significativi elementi che vanno ad assommarsi, ad esempio, ai rischi di perdita di competitività dell'industria che i ritardi nella consegna delle merci possono comportare, ma soprattutto alla minore attrattività nei confronti di nuovi insediamenti produttivi e di servizi di cui un'area caratterizzata da un **sistema dei trasporti inefficiente** e costoso tende solitamente a soffrire.

Al servizio di trasporto viene oggi richiesto di farsi carico di una serie di esigenze delle imprese, garantendo la qualità del servizio in termini di rapidità, affidabilità e sicurezza su tutto il tragitto (dal punto di origine a quello di destinazione). Questo processo evolutivo che il settore della logistica ha registrato assume caratteristiche di particolare complessità in realtà territoriali caratterizzate da un tessuto industriale formato da piccole imprese diffuse sul territorio.

Il finanziamento pubblico dovrebbe fare uno sforzo ingente in investimenti, infrastrutture, opere pubbliche sia nei suoi aspetti quantitativi, che nella capacità di fare sistema.

Dovrebbero essere promossi i rapporti con le realtà economiche contermini, con cui, oltre alla possibile prosecuzione di fenomeni di delocalizzazione produttiva e all'integrazione delle strutture logistiche, potrebbero avviarsi collaborazioni e accordi con i centri universitari e di Ricerca & Sviluppo.

Il calo della forza lavoro dovrebbe essere contrastato con politiche di mantenimento della popolazione, nonché di attrazione di lavoratori e di competenze da altri territori attraverso l'offerta di formazione e di ri-formazione. Per mantenere la popolazione nel territorio, in particolare le ridotte schiere di giovani autoctoni, ed eventualmente attrarne altri, si può agire qualificando l'ambiente complessivo di vita. Diventa essenziale non solo il potenziamento ed integrazione dei servizi di base, per rispondere alle esigenze dovute alle modificazioni della composizione delle famiglie, ma anche lo sviluppo dei servizi per l'adolescenza, l'offerta culturale e ricreativa, oltre che l'offerta educativa.

Le politiche strettamente connesse al settore produttivo dovrebbero essere orientate alla maggior qualificazione delle zone industriali. Ciò si traduce in una selezione delle aree che contrasti la frammentazione dell'offerta e individui poche aree produttive qualificate e meglio infrastrutturate, capaci di competere su mercati più ampi e in grado di sostenere i costi del miglioramento ambientale, diventando aree ecologicamente attrezzate, così da offrire alle imprese economie esterne apprezzabili.

### **2.5.2 - AGRICOLTURA.**

Il settore agricolo ha un ruolo economico e sociale rilevante sia nei confronti della popolazione e sia nel governo dell'intero territorio.



Nella valorizzazione ambientale del territorio l'agricoltura gioca un ruolo strategico, se non essenziale, in quanto è il principale fattore di formazione e governo del paesaggio. La fase attuale dell'agricoltura regionale e, più complessivamente, italiana, è però caratterizzata da elevate incertezze. Le incertezze sono conseguenti a fattori esogeni alla Comunità Europea e a fattori endogeni. Tra i fattori interni alla CE e nello specifico all'Italia, va evidenziato la riduzione di risorse comunitarie dovuta da un lato all'allargamento a venticinque paesi, e dall'altro alle spinte al re-indirizzamento delle risorse verso settori individuati come maggiormente strategici (ricerca, high-tech,).

Per le aziende di piccola e media dimensione le prospettive di tenuta passano attraverso l'integrazione degli aspetti della qualità delle produzioni con l'adozione di politiche di multifunzionalità dell'azienda, da quelle legate alla tutela del territorio che si declina con la tutela della funzionalità delle reti di scolo, a quelle legate alla fruizione degli spazi rurali.

In questo quadro anche alcuni "slogan" assumono un diverso e più pregnante significato: il ruolo strategico che la valorizzazione territoriale e ambientale può giocare per la tenuta e lo sviluppo del settore agricolo. E' importante la valorizzazione e la difesa della "tipicità" come esclusione dalla banalizzazione dei mercati indifferenziati globali (mercati in cui è più agevole muoversi per chi ha bassi costi della mano d'opera e bassissime rendite fondiari). Più difficile appare invece la messa a regime degli interventi aziendali per la fruizione territoriale e ambientale. In questo caso il coinvolgimento degli imprenditori è più intimo e mette in gioco radicalmente le strutture aziendali, come nel caso dell'agriturismo, o richiede l'acquisizione di competenze un tempo distanti dalla preparazione degli addetti (tecniche di rinaturalizzazione, capacità di divulgazione, ecc.).

In sintesi le azioni che possono concorrere alla crescita e alla tenuta del settore agricolo, permettendo nel contempo a quest'ultimo di esplicitare le sue valenze positive nei confronti dell'ambiente sono le seguenti:

- promuovere accordi interprofessionali con la grande distribuzione locale e con il sistema turistico per l'estensione delle colture orticole e la stabilizzazione di quelle frutticole;
- individuare e risolvere gli eventuali nodi logistici che ostacolano le azioni del punto precedente;
- agevolare le azioni e i progetti che agevolano la fruizione del territorio rurale (agriturismo, fattorie didattiche, percorsi agro-naturali, aziende faunistico-venatorie, ecc.)
- agevolare le azioni "miranti all'incremento della biodiversità".

Dal punto di vista delle conseguenze normative il PSC fornisce indirizzi precisi verso una normativa di dettaglio che persegua i seguenti obiettivi:

- evitare un ulteriore infittimento dell'edificazione sparsa con finalità residenziali;
- negli eventuali cambi di destinazione da funzioni residenziali agricole o di servizio agricolo a residenza non collegata alla conduzione del fondo, non consentire la formazione di un eccessivo numero di unità immobiliari;
- consentire la destinazione di edifici rurali esistenti ad alloggio temporaneo di mano d'opera impegnata nei cantieri di raccolta dell'ortofrutta;
- consentire la realizzazione di impianti aziendali di valorizzazione energetica delle biomasse, fino ad 1 MW di potenza, e indicare le condizioni da verificare per l'eventuale localizzazioni di impianti di potenza superiore o da altre fonti rinnovabili;
- consentire l'adeguamento strutturale degli edifici di servizio alle modificate esigenze della meccanizzazione agricola e gli eventuali edifici collegati al prolungamento delle linee del fresco nei terreni agricoli per le aziende frutticole e orticole;
- consentire il recupero di edifici di servizio non più utilizzabili a fini agricoli per l'esplicitazione delle attività complementari all'agricoltura nella direzione della multifunzionalità, purché concorrano alla valorizzazione fruitiva del territorio rurale e nel rispetto delle condizioni di sicurezza idraulica.

### 2.5.3 - DIVERSIFICAZIONE DELLE OPPORTUNITÀ DI SVILUPPO ECONOMICO: TURISMO, COMMERCIO, SERVIZI.

L'esigenza di promuovere una diversificazione accentuata dell'assetto economico, puntando su un ruolo più corposo del turismo, del commercio e delle attività di servizio alle imprese ed alle persone, nasce da un lato dalla consapevolezza, ormai acquisita nella società locale, delle opportunità offerte dalla valorizzazione economica delle risorse ambientali, storiche e culturali presenti nel territorio, e dall'altro dalla constatazione che, a fronte dei problemi posti dalla globalizzazione dell'economia, le necessarie politiche volte all'innalzamento del livello qualitativo delle produzioni ben difficilmente potranno accompagnarsi ad un incremento quantitativo dell'occupazione nell'industria, e ancor meno nell'agricoltura.

La prospettiva di creare condizioni territoriali il più possibile favorevoli per opportunità di sviluppo diversificate riguarda fra l'altro le molteplici filiere del turismo, in particolare quelle connesse alle risorse ambientali e storico-culturali. Per lo sviluppo di un territorio, e non solo ai fini del turismo, va sottolineata l'importanza basilare rivestita oggi dall'accoglienza, intesa sia come settore integrato di attività volte a rendere piacevole, facile, densa di esperienze accattivanti la visita e il soggiorno degli ospiti (turisti, escursionisti, ma anche visitatori d'affari, commerciali, per eventi, incontri o manifestazioni, ecc.), sia come complessivo livello di agibilità, apertura e gradevolezza degli assetti urbani e territoriali in funzione delle esigenze e delle aspettative degli ospiti e, a maggior ragione, dei residenti. Un territorio che sia orientato all'accoglienza, intesa in questo senso ampio, ha oggi più prospettive di fertilizzare processi di sviluppo economico qualificati, non solo di tipo turistico. La presenza di un comparto di attività turistiche qualificate è cioè una leva cruciale per il marketing del territorio e suscita ulteriori fermenti imprenditoriali. Si tratta di attività, quelle che più catturano l'interesse giovanile, che richiedono un'ampia platea di potenziali partecipanti o clienti, caratteristiche che, in un territorio senza grandi centri urbani, possono più facilmente essere acquisite se è ampio l'apporto dall'esterno di visitatori, escursionisti e turisti.

Dal punto di vista delle risorse che possono sostenere lo sviluppo turistico, appare chiaro che gli elementi cardine sono costituiti oltre che dalla risorsa mare anche dal patrimonio storico-culturale ed ambientale e dalla costruzione e promozione di specifici percorsi fungibili (ovvero attrezzati con punti di accoglienza, strutture ricettive, di ristoro, servizi di guida e accompagnamento, ecc.) alla scoperta dei valori del territorio.

Nel contempo diviene decisivo il fatto che la pianificazione comunale si impegni in operazioni urbanistiche che alzino il profilo di qualità delle città, dei paesi, delle aree agricole, con una progettazione integrata tra settori e concertata con i territori limitrofi -superando logiche di campanile- per ricucire sistemi turistici frammentati ed assestarne le saldature funzionali, infrastrutturali e di immagine.

### 2.5.4 - LA VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI E STORICO-CULTURALI.

I documenti di indirizzo prodotti negli ultimi anni in ambito europeo attribuiscono alla valorizzazione delle risorse locali un ruolo prioritario nella competizione tra territori e nel raggiungimento di uno sviluppo armonico che tenga insieme economia, società e ambiente. Lo schema di sviluppo dello spazio europeo non solo attribuisce al patrimonio naturale e culturale un potenziale identitario che non ci si può permettere di perdere e che è necessario proteggere per trasmettere alle generazioni future, ma lo riconosce come una risorsa economica la cui importanza ai fini dello sviluppo regionale cresce costantemente. Tra gli obiettivi indicati a questo scopo, sono il raggiungimento di sinergie tra le politiche di conservazione e di gestione creativa dei paesaggi d'interesse culturale e storico, estetico, naturale ed ecologico, e la valorizzazione dei paesaggi all'interno del quadro delle scelte di sviluppo territoriale.

Le politiche per la valorizzazione delle risorse storiche e naturali trovano coerenza sia con il quadro delle politiche internazionali sia con il disegno delineato dagli altri strumenti di programmazione e pianificazione territoriale attualmente vigente.

### 3 - LE PRINCIPALI OPZIONI PER L'ASSETTO STRUTTURALE DELL'AREA.

#### 3.1 - LA CONFIGURAZIONE DI UN SISTEMA SPAZIALE PER LA VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE DIFFUSE SUL TERRITORIO.

##### 3.1.1 - LE UNITÀ DI PAESAGGIO E SOTTOUNITÀ.

Ai fini dell'elaborazione è stata effettuata una specifica analisi dell'evoluzione storica del paesaggio del Comune di San Sostene attraverso la lettura della cartografia storica per arrivare ad una lettura di maggiore dettaglio delle persistenze e della percezione del paesaggio.

Gli elaborati alla scala 1/25.000 del PTCP (Titolo 2 – Piano della tutela e del paesaggio - TAV 2.1.c - INDICATORI DEL PAESAGGIO) individuano le seguenti unità paesaggio o tipi geografici assunti come indicatori del paesaggio per il Comune di San Sostene: **l'acqua nel suo paesaggio** (fiumi nei rilievi, fiumi in Pianura, torrenti e acque naturali, fiumare con alvei sassosi/sabbiosi, compluvi in quota), **la costa ionica** (la spiaggia e le sue dune, la costa rocciosa, la pianura con le sistemazioni arboree tipiche [oliveti e agrumeti], orti, le aree umide), **il paesaggio dei rilievi** (spartiacque, crinali principali, luoghi sensibili da un punto di vista paesaggistico [punti di vista, punti cacuminali, effetti del limite, particolarità tipo-morfologiche], aree calanchive o altre forme di erosione, le piane interne, macchie e radure circolari, le aree boscate, le colture arboree tradizionali, versanti erbosi), **l'insediamento** (centri urbani di crinale, di mezza costa, di fondovalle, edifici di valore storico architettonico e edilizia rurale di interesse tipologico, viabilità storica principale, viabilità storica secondaria, linea ferroviaria, infrastrutture recenti) . Si considerano questi indicatori invariati nel confronto con le zone di trasformazione.

Partendo dalla individuazione dei diversi Paesaggi effettuata dal PTCP ed attraverso la lettura di dettaglio sopra descritta, le Unità di paesaggio di rilievo provinciale sono state ulteriormente articolare in sotto-unità.

Nelle categoria Quadro Ambientale del quadro conoscitivo nella sezione Individuazione Caratteri, Valori e vulnerabilità (vocazioni, potenzialità e/o resistenze alla trasformazione delle risorse territoriali) per ciascuna sottounità sono stati prese in considerazione:

- Descrizione sintetica.
- Elementi strutturanti e di caratterizzazione del contesto.
- Elementi di discontinuità:
  - a) percorso stradale di attraversamento della maglia;
  - b) elettrodotto;
  - c) andamento sinuoso dei canali di delimitazione dell'ambito o interni all'ambito;
- Rischi e conflitti presenti o potenziali
  - a) presenza di frange urbane;
  - b) scarsa definizione dei margini nei nuclei rurali;
  - c) presenza di aree insediate con rischio idraulico;
  - d) scarsi livelli di naturalità, frammentazione ambientale.

##### 3.1.2 - LE MATRICI MORFOLOGICHE-AMBIENTALI.

Ci si concentrerà sulle problematiche di bio-diversità e di differenziazione paesaggistica del territorio e sul patrimonio di risorse naturalistiche e di eccellenze storico-culturali, quest'ultime per lo più concentrate in aree ristrette (centri storici.....).

Inoltre, esistono risorse diffuse alle quali viene generalmente attribuito minor valore, che, tuttavia, nel loro insieme, rappresentano una parte sostanziale del patrimonio identitario di questi territori. Occorre ribaltare la concezione di risorsa come bene culturale al quale è assegnato un valore in sé, riconoscendo un significato ai legami tra il singolo bene e il suo contesto ed attribuendo valore anche al patrimonio edilizio rurale tradizionale, ai manufatti ecclesiastici minori, quali testimonianze della vita e della cultura dei luoghi. Anche per quanto riguarda le risorse naturalistiche, bisogna favorire il superamento della presunta polarizzazione delle risorse naturali,

evidenziando la possibilità di correlare piccole zone boscate, aree naturali differenti per carattere, come parte integrante di un insieme più ampio di situazioni di qualità ambientale e naturalistica. A partire da questa condizione, le politiche di valorizzazione del territorio come risorsa economica ed identitaria possono essere aidate dalla preventiva identificazione di una struttura portante che tenga insieme anche le risorse puntuali e minori e ne esalti le sinergie.

L'occasione dell'elaborazione del PSC aiuta ad individuare le strutture territoriali portanti attorno ai quali sviluppare il progetto, strutture che vengono definite come le "matrici morfologiche-ambientali portanti", o semplicemente "matrici morfologiche", e sono definite in prima approssimazione come quegli elementi emergenti del territorio che assommano in sé le più significative valenze, sia naturalistiche, sia paesaggistiche, sia, eventualmente, culturali e testimoniali.

Di questi progetti occorre recuperare, oltre l'idea di individuare nel percorso la possibilità di configurare una struttura territoriale, anche l'intenzione di considerare queste strutture portanti come occasioni privilegiate per localizzare attività private di carattere ricettivo e attrezzature o servizi per i flussi di turisti/fruitori, attività ancora carenti nell'entroterra.

In sostanza, le "matrici morfologiche-ambientali portanti" si relazionano alla molteplicità delle situazioni riscontrabili nel Comune e forniscono l'ossatura per la valorizzazione di risorse di varia natura e distribuzione, e nello specifico:

- il patrimonio delle risorse storiche e storico testimoniali diffuse;
- il patrimonio delle aree di valore naturale, sia quelle in essere, sia quelle progettate e da realizzare attraverso processi di rinaturalizzazione.

Le "matrici portanti" sono capaci di svolgere insieme, e rafforzare reciprocamente, una pluralità di funzioni complementari:

- a) di ambito dell'integrazione tra i diversi tipi di risorse e tra le differenti modalità di valorizzazione;
- b) di struttura fondamentale di riferimento per la creazione di itinerari di fruizione;
- c) di struttura portante primaria della rete ecologica;
- d) di catalizzatore per la progettualità locale, pubblica e privata, per lo sviluppo di progetti di sistemazione spaziale, azioni promozionali, iniziative economiche, iniziative culturali, pacchetti di offerta, ecc.

A tal proposito occorre precisare che il Comune di San Sostene geograficamente è diviso in una parte marina ed in una montana. La parte montana del paese è interessata dal **Parco Regionale Naturale delle Serre**. Incantevoli sono le zone in alta quota, dove in estate i turisti possono rinfrescarsi e fare dei picnic e d'inverno ammirare la neve. Da queste montagne sfociano nel mare, i due torrenti che dividono San Sostene dai paesi limitanti: **il torrente Melis e il torrente Alaca.**

Una delle più belle risorse del paese è rappresentata dalla **FIUMARA "ALACA"**.

Intorno a lei si sviluppava la vita di molti contadini, i suoi colori ed i suoi scenari suscitano ancora vivi sentimenti nei cuori di chi ha vissuto in questi luoghi. Il fascino del fiume è indescrivibile, vedere quell'acqua che vigorosa scende dalla montagna e con forza salta da pietra in pietra e attraversa posti quasi inaccessibili. Si infila in una gola, va giù in un dirupo, si nasconde sotto gli alberi, riesce allo scoperto e salta i muraglioni (Briglie) formando delle suggestive cascate (vedi foto) e fluisce fino a raggiungere il mare.

Il centro storico situato nel capoluogo ha varie case antiche e ville e Palazzi signorili tra cui spiccano: **Palazzo Scicchitano, Palazzo Mongiardo, Palazzo Ranieri, Palazzo Puliti, Palazzo Eredi Giovanbattista Gatto.**

Ma da vedere è soprattutto **la chiesa matrice Santa Maria del Monte** (vedi foto), palazzo secolare che è stato in antichità un castello di alcuni principi.

Molto più moderna è, invece, la chiesa Madonna Del Rosario situata nella frazione marina che affaccia sulla tondeggiante piazza "Padre Pio".

La principale fonte di turismo è rappresentata dal **mare**. Il lungomare (vedi foto) di San Sostene diventa meta nel periodo estivo non solo dei dimoranti di San Sostene (residenti + fluttuanti), ma anche di quelli dei Comuni limitrofi.



Foto - Chiesa Matrice Santa Maria del Monte



Foto - Fiumara Alaca



Foto – Lungomare



Foto – Vallata fiume Alaca vista dalla S.S. 106.



### 3.1.3 - LA RETE DEGLI ITINERARI DI FRUIZIONE E CULTURALI: IL SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE E STORICO-TESTIMONIALI: CENTRI STORICI E PATRIMONIO RURALE DIFFUSO.

E' importante il tema della ricognizione e della tutela delle risorse storico-architettoniche, sia di quelle concentrate nei centri storici che di quelle diffuse nel territorio.

Parimenti i Comuni devono affrontare, al di là della mera tutela, il tema della valorizzazione dei singoli punti di eccellenza di questo patrimonio, siano essi pubblici o privati, attraverso la promozione del recupero e riutilizzazione dei più importanti immobili per funzioni adeguate (in qualche caso attraverso il diretto intervento comunale), nonché attraverso la formazione di iniziative museali e testimoniali della cultura locale e attraverso il calendario di iniziative di animazione e promozione.

Tuttavia, il carattere relativamente 'minore' di molte delle risorse presenti rende problematica un'adeguata valorizzazione se non attraverso l'integrazione di più risorse diverse in insiemi di offerta plurimi e strutturati.

Ciò che ancora non ha trovato un adeguato sviluppo è la formazione di pacchetti di offerta strutturati sui quali sviluppare l'attività promozionale. Una delle modalità per la formazione di pacchetti organici di offerta è quella della formazione di 'itinerari', tematici che offrano una chiave di lettura e di fruizione unitaria di talune risorse attraverso un filo conduttore che può essere storico, culturale, ambientale, eno-gastronomico, ecc.

Attraverso 'itinerari' strutturali è possibile mettere insieme i punti di eccellenza del territorio con le risorse minori e diffuse, per consentire anche a queste ultime una maggiore visibilità e valorizzazione.

Intorno e in connessione con le "matrici portanti" e con la rete degli itinerari di fruizione va convogliato lo sviluppo di specifici progetti di valorizzazione, di iniziativa pubblica come privata, che possono riguardare gruppi di risorse particolari o areali più circoscritti, ma, nel loro connettersi in rete, possono sfruttare reciproche sinergie, con la finalità di creare localmente un terreno più fertile alla nascita di nuove attività economiche private per l'offerta di servizi: ricettivi, ristorativi, sportivi, ecc.

## 3.2 - **RISCHI AMBIENTALI E PREVENZIONE.**

### 3.2.1 - IL SISTEMA DI PROTEZIONE IDRAULICA E DEL RISCHIO FRANE.

La difesa del territorio rispetto alle problematiche del rischio frana e del rischio idraulico, inasprito dai cambiamenti climatici in corso, è condizione essenziale sia per il mantenimento del livello di sviluppo raggiunti sia per la sua espansione. E' perciò essenziale che Comuni, Provincia e Regione mettano in campo una serie di interventi volti a proteggere in modo coordinato il territorio Comunale.

Le autorità di Bacino competenti hanno redatto i piani stralcio di bacino, approvati dalla Regione, che prevedono una serie di misure strutturali quali risezionamento e sistemazione delle aste arginate e casse di espansione oltre a misure preventive, quali limitazioni alla edificabilità di determinate aree. In particolare per ciò che concerne il rischio inondazione, sono stati eseguiti negli anni degli studi di dettaglio sulle aste fluviale.

Il **torrente Melis** risulta ben delimitato dai muri di argine esistenti e pertanto esonda solo in corrispondenza della foce.

Più complessa risulta la situazione della **fiumara Alaca**, che presenta un'area di attenzione a rischio idraulico a monte della S.S. 106, mentre la parte a valle della S.S. 106 è a rischio inondazione R2.

Le aree interessate dal rischio frana sono rappresentate per la gran parte dal centro Capoluogo, in parte ricadente in area a rischio R2 ed in parte ricadente in area a rischio R4.

### 3.3 - **IL RAFFORZAMENTO DEL SISTEMA RELAZIONALE.**

#### 3.3.1 - LA RETE STRADALE.

A valle dell'assetto delle reti di viabilità dichiarate di interesse regionale, esiste una rete di viabilità classificata di rilievo "provinciale", il cui scopo è principalmente quello di collegare i principali centri con la rete di rilievo regionale.

L'attenzione del Comune, nel momento della formazione del PSC, si concentrerà su come risolvere o migliorare i nodi della rete di livello provinciale ed in particolare come assicurare ai centri abitati e alle aree specializzate produttive la migliore accessibilità alle infrastrutture che compongono la rete primaria.

Relativamente a questo livello della rete viaria vengono individuate alcune deficienze di collegamento nonché alcune situazioni di impatto sui centri abitati che non sono ancora state oggetto di interventi programmati o almeno progettati. Il Piano si pone quindi il tema di interpretare il sistema della viabilità "non primaria", cercando di definirne un'evoluzione compatibile, ovviamente, con risorse necessariamente non particolarmente cospicue.

Un primo passaggio utile consiste in una ulteriore gerarchizzazione di tale viabilità, individuando gli assi ritenuti più significativi e necessari al funzionamento del sistema complessivo, su cui concentrare prioritariamente eventuali risorse che si possano individuare a livello locale.

Nelle tavole del PSC sono rappresentate le infrastrutture per la mobilità, costituite da:

- **LINEA FERROVIARIA METAPONTO – REGGIO CALABRIA**, che 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. La linea ferroviaria attraversa trasversalmente il territorio comunale a est del centro abitato di San Sostene Marina e parallelamente alla S.S. 106 e pertanto rappresenta un elemento di discontinuità tra il centro abitato della Marina e la zona a mare. Il superamento di tale problematica si è concretizzato nella realizzazione di un sottopasso ferroviario. Il sistema ferroviario è di piccole dimensioni (a singola tratta) e ben inserito nel contesto territoriale e non genera un impatto paesistico rilevante.
- **STRADA STATALE ESISTENTE** (la **S.S. 106** che attraversa la zona Marina e collega San Sostene Marina a Davoli, Satriano e Soverato a nord ed a S. Andrea Jonio a sud).
- **STRADA STATALE DI PROGETTO** (la **nuova S.S. 106**).
- **Strade provinciali esistenti** (la **S.P. n°128** che collega il Capoluogo con S. Andrea Jonio, Davoli e Satriano; la **S.P. n°131** che collega il centro capoluogo con la zona Marina distante 9 km).
- **STRADE COMUNALI ESISTENTI NON NECESSITANTI DI PARTICOLARI LAVORI DI POTENZIAMENTO** (la strada comunale **di collegamento alla montagna** ed ai paesi dell'entroterra; il **lungomare** oggetto nel recente passato di lavori di manutenzione e completamento, in quanto risulta sede di un notevole flusso turistico nel periodo estivo con conseguente necessità di un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici; le **strade** interne al **centro capoluogo** e le **strade dei Piani di lottizzazione** in fase di completamento e perciò con dimensioni e servizi idonei a soddisfare il flusso veicolare che le interessa.
- **STRADE COMUNALI ESISTENTI DA POTENZIARE**, in quanto dotate di una carreggiata non sufficiente a garantire il transito in sicurezza del traffico veicolare (**la strada Lacco**, che oltre a servire una parte dell'abitato di San Sostene Marina innestandosi in via Gentile, consente di raggiungere, direttamente dalla S.S. 106, la S.P. n° 131 in località Chiaranzano; le strade comunali **a servizio della zona a Mare** costituite dalla strada **"via delle Gardenie"** e dalle strade trasversali ad essa: la strada comunale **"Granoia"**, la strada comunale **"Gran Via"**, che garantisce il collegamento con la zona a mare del Comune di Davoli; le **strade interne all'abitato di San Sostene Marina**, quali **"via Gentile"**, **"via San Francesco da Paola"**, **"via Alessandro Manzoni"**; la strada per località Chiaranzano.

- **STRADE COMUNALI DI PROGETTO**, che sono rappresentate dalle strade di collegamento tra la viabilità summenzionata, in gran parte già previste nel PRG vigente. In particolare si è cercato di potenziare il collegamento tra la strada Gran Via ed il lungomare e tra la strada via degli Ulivi e la Gran Via inserendo nuove bretelle di collegamento e di favorire il collegamento del previsto parco commerciale con le strade limitrofe e di consentire una viabilità parallela alla strada provinciale con l'inserimento della strada Riti.

Particolare attenzione nella redazione del PSC è stata posta per il superamento dei punti di criticità rappresentati dagli **incroci stradali**, con l'inserimento di ampi spazi di svolta e di manovra o di adeguate rotatorie. Le rotatorie sono state inserite nei punti di maggiore incidentalità e nello specifico all'incrocio tra via delle Gardenie e via delle Magnolie, all'innesto tra la strada Lacco e la strada di previsione in uscita dal parco Commerciale ed all'incrocio tra via Manzoni e via San Francesco di Paola.

Discorso a parte merita la viabilità dell'area interessata dal progetto per la costruzione di un parco commerciale già approvato in Consiglio Comunale, con l'obiettivo del P.S.C. di prevedere una viabilità parallela alla S.S. 106 adeguata al volume di traffico e contemporaneamente risolvere con la previsione di due rotatorie il problema dell'innesto sulla S.S. 106.

La dotazione di parcheggi risulta tutto sommato discreta. Una richiesta maggiore di parcheggi rispetto a quella disponibile si manifesta solo nel mese di agosto limitatamente all'area del lungomare. L'amministrazione comunale si è già adoperata in tal senso aumentando nel recente passato la dotazione di parcheggi per tale area.

Inoltre, nella nuova viabilità di progetto e nel potenziamento delle strade esistenti della fascia costiera si è cercato di inserire, compatibilmente con i vincoli presenti, delle piste ciclabili riservate alla circolazione dei velocipedi.

### 3.3.2 - PERCORSI TURISTICI - LUOGHI DI SOSTA - PUNTI PAESAGGISTICI

Costituiscono l'insieme delle urbanizzazioni (percorsi, spazi attrezzati e punti di osservazione) che necessitano di progettazione esecutiva compatibile con la funzione delle aree sulle quali il PSC intende valorizzare le risorse turistiche ed ambientali. Si prevedono:

#### 1. Percorsi turistici veicolari.

La progettazione di queste infrastrutture (favorita da una morfologia che ben si adatta alle diverse esigenze dell'utente), riveste importanza primaria per ottenere una fruizione ottimale delle aree interessate. I tracciati dovranno realizzarsi o riadattarsi, ove possibile, congiungendo tratti di infrastrutture già esistenti rispettandone il carattere e le dimensioni.

Lungo i percorsi potranno realizzarsi "punti di ristoro", sulla base di possibili accordi con agricoltori disposti a mettere a disposizione degli utenti un comfort di tipo contadino.

#### 2. Percorsi turistici pedonali.

Saranno studiati in modo da consentire la più ampia fruizione possibile dell'ambiente naturale, prevedendo eventualmente alcuni sentieri di penetrazione con arrivo ai punti più suggestivi di interesse paesaggistico.

Dovranno essere realizzati in terra battuta o utilizzando alcuni tipi di acciottolati locali, rispettando le misure di un sentiero naturale, il fondo e la tortuosità del tracciato.

#### 3. Piazzole di parcheggio, sosta e ristoro.

Dovranno costituire elementi integrati di attrattiva, tali da fornire agli utenti le motivazioni e gli incentivi per addentrarsi nella natura.

Per quanto riguarda la realizzazione delle piazzole di parcheggio, potranno essere utilizzati manufatti graticciati in cemento (piastre evergreen 50x50) che consentono adeguati drenaggi e sopportano il carico degli autoveicoli. Sarà vietato in ogni caso l'uso di asfalto. Gli spazi di sosta e ristoro potranno essere attrezzate con piccole strutture in legno.

L'A.C. potrà studiare apposite licenze per la vendita di cibi e bevande di produzione familiare.

#### 4. Punti di interesse paesaggistico

Sono costituiti da piccoli spazi naturali, di arrivo della rete pedonale e sentieristica, da cui è possibile osservare ampie e suggestive vedute del territorio, con punti focali sui principali elementi naturali (vallate, emergenze morfologiche, aree urbane, ecc.).

### **3.4 - IL SISTEMA DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE.**

#### 3.4.1 - LE AREE PRODUTTIVE SOVRACOMUNALI.

Sostanzialmente si riconosce che la tendenza degli anni passati, alla moltiplicazione dell'offerta produttiva, distribuita secondo logiche localistiche – come la collocazione di aree produttive per ogni centro abitato – sia oramai inattuale e che sotto la spinta delle tendenze del settore, debbano essere altre le opzioni da perseguire, per sostenere la realtà produttiva industriale –artigianale.

Il PSC si configura come lo strumento che, introiettando le tendenze generali del settore, cerca di sostenere l'evoluzione del settore produttivo con un'offerta di qualità adeguata alla domanda, armonizzando e rendendo compatibili le esigenze di questo settore con gli altri sistemi ritenuti fondamentali per lo sviluppo del territorio, primo fra tutti quello ambientale.

L'individuazione di un numero circoscritto di ambiti specializzati produttivi effettivamente in grado di attrarre nuove imprese dall'esterno del territorio, sui quali concentrare in via preferenziale le maggiori ipotesi di sviluppo e sui quali concentrare gli investimenti per la loro dotazione di infrastrutture e servizi di qualità appare come una scelta necessaria. Non è solo la situazione congiunturale che costringe ad una revisione strategica delle opportunità diffuse finora perseguite, ma è anche il “paradigma” qualitativo che richiede di ammodernare l'offerta produttiva verso una maggiore attrattività e sostenibilità ambientale degli ambiti. Ciò significa che su questi ambiti produttivi che presentano le migliori condizioni e opportunità di partenza occorre che gli Enti Locali investano risorse, sia economiche, per la realizzazione delle infrastrutture mancanti o carenti, sia di impegno operativo, per la formazione di strumenti gestionali unitari (consorzi, convenzioni.....), per la sottoscrizione di accordi con i soggetti privati riguardo al loro contributo economico ed attuativo extra-oneri, ecc. Questi investimenti, in condizioni non congiunturali di scarsità di risorse, sono economicamente sostenibili solo se non si disperdono le risorse stesse in troppe direzioni e si è in grado di selezionare con cura le situazioni su cui puntare.

La selezione delle aree produttive secondo le proprie caratteristiche ed opportunità di sviluppo riconosciute, comporta quindi una differenziazione dei percorsi evolutivi da prospettare. È necessario comprendere a quale livello di domanda può efficacemente rivolgersi ogni area e, valutate le ricadute ambientali, indirizzare le relative opzioni di sviluppo e/o trasformazione.

La visione di scala vasta fornisce il quadro infrastrutturale di riferimento necessario per articolare e armonizzare le scelte del settore produttivo con le altre importanti opzioni di sviluppo del territorio.

Il Comune di San Sostene presenta un'area industriale di interesse sovracomunale in località Piani di Bella ormai quasi completamente attuata dell'estensione di circa 2,5 ha. Tale area è separata solamente dalla strada Piani di Bella dalla area industriale del Comune di Davoli di estensione notevolmente superiore a quella del Comune di San Sostene. Pertanto tale zona presenta tutte le caratteristiche per attuare gli obiettivi sopra menzionati.

#### 3.4.2 - AMBITI PRODUTTIVI DI RILIEVO COMUNALE.

Per ciascuna delle restanti aree attualmente classificate nei PRG come “produttive o artigianali” e non ricomprese negli ambiti specializzati produttivi di rilievo sovracomunale, il PSC selezionerà quelle da confermare nella loro destinazione come ambiti specializzati per attività produttive, nel qual caso sono da considerare ambiti specializzati di rilievo comunale, e quelle da ridefinire diversamente nel nuovo impianto normativo del Piani Strutturali.

A tal proposito si potranno riscontrare differenti casistiche di insediamenti classificati come zone D nei PRG pre-vigenti, quali:

- piccole attività produttive inserite in contesti urbani, che nel PSC vengono considerate parte del territorio urbano consolidato; per questi piccoli insediamenti sarà quindi possibile la prosecuzione dell'attività, anche adottando le opportune mitigazioni per la compatibilità con il contesto, ma anche l'ordinaria possibilità di demolizione e sostituzione con edifici residenziali;
- singoli insediamenti produttivi esistenti isolati in contesto rurale (che non danno luogo quindi ad un "ambito specializzato": ad es singoli capannoni, ecc.), che vengono ridefiniti come tali, ossia come elementi particolari del territorio rurale, fino a che siano in attività, anche tenendo conto di eventuali esigenze di sviluppo; di questi va peraltro prevista, in caso di dismissione, una prospettiva di demolizione e di recupero ambientale, salvo che eventualmente alcune parti possano essere riutilizzate per funzioni non produttive congruenti con la valorizzazione del contesto rurale (es. attività turistiche, museali e simili);
- insediamenti produttivi esistenti, collocati in contesti urbani in condizioni di conflitto con il tessuto edilizio prevalentemente residenziale circostante, non dismessi né di prevedibile dismissione, per i quali va prospettata una duplice possibile evoluzione: la progressiva compatibilizzazione delle attività in essere attraverso l'applicazione delle possibili mitigazioni, ma anche la possibilità di riconversione in caso di dismissione nelle direzioni di insediamenti a destinazione mista urbana (servizi, commercio, terziario), ovvero la sostituzione con insediamenti residenziali,

Questi ambiti sono da considerare occasioni uniche per intervenire sul sistema urbano consolidato per migliorarne sia l'organizzazione funzionale complessiva, sia il disegno urbano, sia la definizione con il territorio circostante.

Detratti i casi precedenti, le restanti aree industriali o artigianali di rilievo locale vengono consolidate nel PSC nel loro assetto attuale come "ambiti specializzati produttivi di rilievo locale"; sono comunque previste disposizioni normative che consentano di rispondere positivamente alle esigenze di ampliamento delle aziende già insediate.



### 3.5 - **CONSOLIDAMENTO E QUALIFICAZIONE SELETTIVA DELL'ARMATURA URBANA.**

#### 3.5.1 - L'APPORTO DEL COMMERCIO E DEL TURISMO ALLA VALORIZZAZIONE DEI CENTRI URBANI.

Le attività commerciali, di ristoro, sportive, di intrattenimento e turistiche sono elementi basilari della vita sociale dei paesi e delle frazioni. Oltre ad un ruolo economico, questi settori svolgono anche una funzione sociale favorendo l'incontro, lo scambio e la partecipazione dei singoli abitanti e visitatori alla vita collettiva delle comunità. La qualificazione di queste attività, in particolare nei centri storici, è uno dei fattori strategici per incrementare la vivibilità e la coesione sociale.

In relazione a queste scelte, occorre riconoscere che si è cercato di consolidare negli anni le tendenze alla qualificazione della rete di vendita, al rilancio dei centri storici ed anche al recupero di presenza del piccolo commercio.

Il modello di rete che si cercherà di favorire si articola:

- sull'integrazione nel centro storico del capoluogo di una gamma di servizi e di piccole attività commerciali;
- su alcune medie/grandi strutture nella frazione Marina in posizioni di buona accessibilità, si pensi ad esempio alla realizzazione del **Parco Commerciale** sulla S.S. 106, in posizione di facile accessibilità anche dai paesi vicini, con notevoli ricadute economiche e sociali per il Comune di San Sostene.

Si può in sostanza assegnare un giudizio positivo sull'evoluzione della rete commerciale e sul rapporto fra commercio e centro storico, senza tuttavia nascondere difficoltà e problemi di tenuta, sviluppo e soprattutto l'esigenza di sostenere ulteriori processi di qualificazione.

A questo fine il PSC lascia aperte le possibilità di operare ulteriori interventi che diano spazio a un miglioramento della capacità competitiva e di servizio commerciale, sulla base dei seguenti orientamenti:

- si conferma la priorità per le politiche di riqualificazione urbana e di arredo degli spazi pubblici, volte a migliorare il contesto nel quale operano i piccoli esercizi nel centro storico, continuando le iniziative già intraprese dall'Amministrazione Comunale nel recente passato con la riqualificazione mirante alla pavimentazione ed arredo urbano di numerosi spazi attigui al centro storico;
- si punta a rendere organica la mappa dei percorsi urbani qualificati ed a favorire in essi una continuità sufficiente per ospitare un percorso pedonale shopping e servito ai margini da un adeguato sistema di parcheggi; a questo fine vanno utilizzate anche le norme del REU per garantire gli usi commerciali nei piani terra delle strade che già ospitano le più rilevanti concentrazioni di esercizi commerciali e di servizi per il pubblico in modo da conservare la continuità delle vetrine in tali strade;
- si punta ad integrare gli interventi di arredo e riorganizzazione delle strade e piazze a maggior valenza aggregativa e commerciale del paese, collegandole efficacemente ai terminali locali della mobilità collettiva;
- trasfondere nei paesi il pregio delle risorse ambientali incentivando la fruizione giustapposta dei percorsi naturalistici verso l'esterno e dei percorsi commerciali verso il centro dei paesi.

Più in generale la disciplina delle modalità di intervento che sarà dettata nel REU dovrà cercare di favorire i processi di miglioramento qualitativo, estetico e funzionale del territorio ed in particolare del paese. Una disciplina edilizia orientata alla qualità degli interventi è fattore essenziale per la tenuta e lo sviluppo commerciale del paese e rappresenta una carta in più per acquisire maggiore capacità di richiamo per gli escursionisti e nel mercato turistico.

E' necessario, inoltre, sfruttare la maggior fonte di attrazione turistica, rappresentata dal Mare Jonio, per far conoscere le bellezze naturali dell'interno. A tal proposito si pensi alle bellezze del centro storico ed alla rete di naturalità diffusa rappresentata dal Fiume Alaca, dal Parco Regionale delle Serre e dalla fascia collinare, che presenta diversi luoghi sensibili da un punto di vista paesaggistico.

### 3.5.2 - SVILUPPO SELETTIVO DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA POLICENTRICA E CONTENIMENTO DELLA DISPERSIONE.

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.

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 ed il contesto ambientale giocano un ruolo importante.

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. Oggi ormai non si trovano quasi più scuole elementari nei centri al di sotto dei 1000 abitanti ed anche il Comune di San Sostene ha subito tale processo con il trasferimento delle sedi scolastiche nella zona Marina ai danni del Centro Capoluogo. 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.

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 della maggior parte dei centri maggiori 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 i 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.

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, va di norma considerata implausibile e inopportuna l'urbanizzazione di nuove aree, ferme restando naturalmente le politiche a favore del recupero edilizio, della riqualificazione urbana, dell'offerta di alcuni servizi essenziali e di spazi di aggregazione e socializzazione, ovvero la risposta ad esigenze abitative del tutto localizzate e particolari.

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.

Nelle rimanenti frazioni, non dotati di servizi, le politiche insediative sono di norma improntate ad una stabilizzazione dell'insediamento, al recupero edilizio, alla riqualificazione urbana, prevedendo eventualmente la possibilità di modeste integrazioni per rispondere a istanze strettamente locali. In tali zone, inoltre, saranno di norme prediletti gli insediamenti di tipo turistico.

### **3.6 - DIMENSIONAMENTO TEORICO COMPLESSIVO DI MASSIMA DELLA NUOVA OFFERTA ABITATIVA.**

#### **3.6.1 - ELEMENTI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO ABITATIVO, AI FINI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PSC.**

Si intende per “fabbisogno abitativo primario” l’entità di produzione di nuovi alloggi che occorre prevedere per fare fronte alla nuova domanda abitativa della popolazione residente, calcolabile a partire dall’analisi di dinamiche pregresse e dalla loro probabile proiezione nel tempo fino al termine dell’arco temporale previsto.

Si intende per “dimensionamento” delle previsioni di piano per la residenza la fissazione, nel PSC, di una quantità-obiettivo di nuovi alloggi realizzabili nell’arco temporale di riferimento, ossia un valore massimo, non necessariamente da raggiungere, ma sul quale valutare la sostenibilità del Piano e da condividere con gli altri Enti coinvolti.

Il dimensionamento non necessariamente coincide con il fabbisogno: potrebbe essere anche inferiore in relazione a valutazioni sulla sostenibilità dei nuovi carichi urbanistici correlati, oppure può essere superiore, in relazione alla contestuale considerazione di altri fattori, quali la vischiosità del mercato ovvero alla considerazione dei livelli di incertezza intrinseci alle previsioni del fabbisogno. Tuttavia fra le due entità devono esistere dei rapporti ‘ragionevoli’ e argomentati.

Si assume per il Piano Strutturale un orizzonte temporale a cui trarre le previsioni pari a 20 anni, ossia grossomodo al 2033. La legge regionale non stabilisce in modo rigido quale debba essere l’orizzonte temporale, tuttavia si assume un orizzonte ventennale, sia perché sembra doveroso per questo tipo di piano andare oltre l’orizzonte che era stabilito per i PRG, sia per l’opportunità di far coincidere la durata prevista con un multiplo del Piano operativo, che è quinquennale. Nel nostro caso questa scelta è supportata anche dall’orizzonte temporale ventennale assunto nel Quadro Conoscitivo per le proiezioni demografiche (2013-2033).

Una quantificazione ragionevole del “fabbisogno” per i prossimi venti anni può essere calcolata a partire da diversi punti di vista, cosicché può essere conveniente prospettare diverse modalità di calcolo, da confrontare fra loro per individuare i valori più ragionevoli.

#### **A) Il fabbisogno a partire dalla dinamica demografica.**

Il modo più classico consiste nel definire il fabbisogno a partire dai fenomeni demografici. I dati di partenza sono i seguenti:

- Popolazione residente del Comune di San Sostene al 2013: 1.335 abitanti
- Popolazione al 2033: proiezione demografica circa 2.000 abitanti (+665)

Sulla base della popolazione prevista, il passaggio più aleatorio consiste nella stima del numero di famiglie alla data obiettivo, che varia in relazione al fenomeno della riduzione del numero medio di componenti dei nuclei familiari.

A partire da un numero di famiglie al 2013 pari a 584 unità (dimensione media del nucleo familiare = 2,29 membri), si può stimare il numero di famiglie dopo 20 anni, ossia al 2033 come segue:

- assumendo l’ipotesi di costanza della dimensione media a 2,29 membri, si avranno circa 874 famiglie (+290 rispetto ad oggi);
- assumendo l’ipotesi di diminuzione della dimensione media a 2,20 membri (ipotesi ritenuta più attendibile secondo le valutazioni espresse nel QC di una progressiva diminuzione del numero medio di componenti del nucleo familiare seguendo il trend degli anni passati dal dopoguerra ad oggi), si avranno circa 909 famiglie (+325);
- assumendo un’ipotesi più spinta di diminuzione della dimensione media a 2,10 membri, si avranno circa 952 famiglie (+368).

Per questa via, considerando che ad ogni nuova famiglia corrisponda la necessità di un alloggio in più, la stima del fabbisogno ventennale oscilla fra i **290 e 368 alloggi** a seconda delle ipotesi.

### ***B) Il fabbisogno a partire dal trend di crescita del patrimonio edilizio.***

Un altro punto di vista considera il trend di aumento dello stock di patrimonio edilizio residenziale, per il quale tuttavia sono disponibili dati relativamente esatti solo in occasione delle rilevazioni censuarie e pertanto non del tutto attendibili visto il notevole aumento dell'attività edilizia avvenuto nell'ultimo decennio.

### ***C) Il fabbisogno a partire dal volume dell'attività edilizia.***

Un terzo elemento utile è il volume dell'attività edilizia, dato che per varie ragioni non necessariamente coincide con quello della variazione dello stock edilizio. In particolare l'attività edilizia è quella di nuova produzione e quindi non registra variazioni in più o in meno del numero di alloggi in interventi di recupero, né negli interventi di cambio d'uso.

Appare utile evidenziare come tale andamento risulti discostarsi significativamente da quello registrato durante il decennio di riferimento Istat: dal 1991 al 2001.

Ciò evidenzia, chiaramente, una forte accelerazione dei ritmi di crescita della produzione edilizia, dinamica ormai consolidata, che ha portato a livelli di produzione annuale dal 2000 ad oggi di gran lunga superiori rispetto a quelli registrati negli anni '90.

Prendendo in considerazione tale punto di vista e considerando le numerose costruzioni edificate nell'ultimo decennio, a seguito dell'attuazione di numerosi piani di lottizzazione convenzionati, si ottiene un fabbisogno di un numero di alloggi di gran lunga superiore a quello risultante dal punto precedente A).

### **3.6.2 - IPOTESI DI DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO.**

Il dimensionamento dei Piani Strutturali riguardo alle previsioni di sviluppo del patrimonio residenziale non deriva meccanicamente dai calcoli relativi alle stime di fabbisogno primario, ma deve incorporare, da un lato, gli orientamenti e le conseguenti scelte delle amministrazioni locali in relazione alle linee di sviluppo del territorio, dall'altro, le valutazioni sulla sostenibilità ambientale, economica e sociale di tali scelte.

In primo luogo, in relazione a proiezioni dei trend demografici che vedono una popolazione complessivamente in significativo incremento, rispetto ad un precedente periodo di arretramento demografico, è orientamento dell'Amministrazione governare tale processo, al fine di ricondurlo in un quadro complessivo di sviluppo e sostenibilità.

Ai fini del dimensionamento delle previsioni residenziali, si farà riferimento alla proiezione demografica illustrata nel Quadro conoscitivo, assumendo quindi come popolazione di riferimento all'orizzonte temporale del piano un'entità di circa 2.000 persone.

In relazione alla volontà dell'Amministrazione di darsi gli strumenti per rispondere in modo dinamico alle diverse possibilità e componenti dell'andamento della domanda di nuovi alloggi, si assume come 'fabbisogno' il valore più alto della forchetta di valori a cui si è giunti in base alle valutazioni precedenti (circa **368** alloggi).

Oltre a ciò, il dimensionamento deve tenere conto di altri fattori

- il grado di incertezza insito in ogni proiezione demografica, soprattutto in situazioni quali quella odierna in cui il fattore che incide maggiormente sugli andamenti demografici è l'immigrazione, e questa, a sua volta, dipende dal modificarsi di politiche definite a livello nazionale ed europeo;
- il grado di incertezza insito nell'evoluzione del rapporto famiglie/abitazioni, ossia nella modificazione dei nuclei famigliari;
- la quota, solo stimabile ma non quantificabile, di edificazione nelle aree urbane (siano esse da riqualificare o di nuovo impianto) che verrà destinata a funzioni complementari alla residenza: commercio di vicinato, servizi pubblici e privati, uffici, artigianato di servizio compatibile con il contesto residenziale, e simili: questa potrebbe in via del tutto preliminarmente e media essere stimata nel 10%, e quindi una tale percentuale va aggiunta al fabbisogno primario;
- le esigenze di turnover del patrimonio edilizio che implicano la permanenza di una quota fisiologica di non utilizzo (per manutenzione o ristrutturazione o sostituzione, per compravendita, ecc.);

- la vischiosità del mercato delle aree che può rendere non fattibili interventi che il Piano rende ammissibili (anche se, rispetto al precedente PRG, strumento che soffriva appunto di questa vischiosità, il PSC presenta forti vantaggi e consente all'Amministrazione margini di flessibilità che riducono sensibilmente i problemi dovuti all'oligopolio delle aree).

L'insieme di questi fattori da considerare fa ritenere proponibile e motivato un dimensionamento complessivo pari a **480 alloggi**, ossia il 30% in più del fabbisogno massimo assunto. Questa cifra è naturalmente comprensiva di tutte le porzioni non ancora attuate degli interventi urbanistici in corso di attuazione sulla base di Piani attuativi convenzionati e delle previsioni non attuate dei PRG vigenti che siano confermate nel PSC a seguito della verifica di compatibilità urbanistico - territoriale; inoltre comprende non solo gli alloggi realizzabili ex-novo ma anche di quelli ottenibili con interventi di trasformazione o riuso del patrimonio edilizio preesistente, sia urbano che non urbano.

### 3.6.3 - PROPOSTA DI DISTRIBUZIONE DELLE PREVISIONI RESIDENZIALI.

Assunto un dimensionamento complessivo delle previsioni residenziali, di seguito si definiscono i criteri di una ragionevole distribuzione di tali previsioni nel territorio, in primo luogo fra Paese e Marina.

Si prevedono per il Paese interventi maggiormente mirati al recupero dell'esistente, limitando al massimo gli interventi di nuova costruzione anche a causa dei gravi fattori limitanti idrogeologici, evidenziati nel quadro conoscitivo. Pertanto rispetto a quanto previsto nel PRG vigente si avrà una notevole diminuzione nel centro capoluogo delle aree destinate all'edificazione.

Le aree di nuova espansione sono state concentrate nella zona Marina e collinare in continuità con l'edificazione esistente.

Pertanto, al di là del dimensionamento complessivo dell'offerta abitativa, è importante tentare di stimare quanta parte di questo dimensionamento potrà essere realizzata attraverso interventi di recupero o trasformazione del patrimonio edilizio già esistente o comunque di interventi nell'ambito del territorio già urbanizzato o in corso di urbanizzazione, e quanta parte richiederà di urbanizzare nuove aree, poiché alcuni degli impatti attesi (consumo di suolo agricolo, impermeabilizzazione di suoli, ecc.), e quindi alcune cruciali valutazioni di sostenibilità, dipendono appunto dall'entità dell'urbanizzazione di nuove aree.

Occorre in primo luogo tenere conto dei residui edificabili all'interno di piani attuativi approvati e in corso di realizzazione, che costituiscono diritti acquisiti e non possono essere rimessi in discussione, nemmeno per quanto riguarda gli indici edilizi o le unità di misura, e che rappresentano una quota non trascurabile della nuova offerta edilizia dei prossimi anni.

In secondo luogo si stimano le potenzialità di offerta che possono ragionevolmente derivare da operazioni di recupero, riqualificazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, sia accentrato che sparso.

L'Amministrazione Comunale condivide l'obiettivo comune di privilegiare ove possibile le operazioni di recupero del patrimonio edilizio, di riqualificazione urbana o anche di addensamento di aree residenziali a bassa densità, ossia tutti quegli interventi che offrano una nuova e moderna offerta abitativa nel patrimonio edilizio esistente e nelle aree già urbanizzate, prima e piuttosto che attraverso l'urbanizzazione di nuove aree agricole, per il criterio di minimizzare l'ulteriore consumo di suolo. Tali politiche andranno incentivate anche per mezzo della leva economica, rendendo tali interventi anche economicamente convenienti rispetto alle realizzazioni che richiedano l'utilizzo di aree attualmente non edificate.

Il PSC assume quindi obiettivi quantitativi, e indica nella VAS metodiche di monitoraggio e verifica, che diano corpo a questa priorità. D'altra parte è altrettanto vero che proprio le operazioni di recupero e riqualificazione sono quelle meno precisamente quantificabili a priori nella loro fattibilità, nella loro programmazione temporale e nel loro esito in termini di effettiva offerta abitativa aggiuntiva; per questi aspetti sono ragionevolmente possibili solo delle stime.

Per quanto riguarda le opportunità di nuova offerta abitativa in ambito urbano (attraverso interventi di recupero e ristrutturazione, di sostituzione di insediamenti dismessi o obsoleti, o anche di

addensamento di aree residenziali a bassa densità), viene effettuata una stima in relazione all'entità delle opportunità che si offrono. C'è da considerare, tuttavia, che la quota di abitazioni recuperabili nel centro storico è alquanto esigua sia a causa dei rischi idrogeologici presenti e sia a causa della posizione geografica che rende poco fattibile tale ipotesi. Mentre una discreta quantità è ricavabile attraverso interventi di addensamento di aree residenziali a bassa densità, presenti all'interno del perimetro urbano della Marina.

Sulla base delle precedenti stime, per differenza, restano gli alloggi da realizzare in nuove aree da urbanizzare.

Proprio per dare corpo alla priorità ed al favore che si vuole dare agli interventi di recupero e di riqualificazione ed al relativo contenimento dell'ulteriore espansione urbana, si propone di assumere proprio questa quantità massima di alloggi la soglia del dimensionamento del PSC da rispettare e governare nel tempo; viceversa le quote stimate relative al recupero ed alla riqualificazione degli insediamenti esistenti resteranno stime, non vincolanti, da monitorare nel tempo, ma anche potenzialmente e positivamente superabili se gli sforzi dell'amministrazione comunale e il mercato andranno in questa direzione. L'assunzione di una soglia precisa per l'espansione e di una stima, anche superabile, per il recupero e riqualificazione rappresentano la concreta dimostrazione dell'obiettivo di privilegiare questi interventi e il migliore incentivo ad andare in questa direzione.

Un ulteriore elemento che viene concordato, sempre nella logica di dare corpo concretamente alla priorità alle trasformazioni e riqualificazioni urbane, riguarda un ragionevole e condiviso governo nel tempo dell'espansione urbana.

Infine un'opportuna precisazione. Sulla base delle indicazioni sull'applicazione della perequazione urbanistica nei PSC e nei POT, nei PSC non viene individuata una quantità di "ambiti per nuovi insediamenti" di superficie pari a quella calcolata come "necessaria" per realizzare la quantità massima potenziale di nuovi alloggi in nuove aree, come definita nel PSC stesso, ma viene individuata una quantità di "ambiti potenzialmente utilizzabili per nuovi insediamenti" più estesa, anche molto più estesa, introducendo così nel PSC ipotesi di crescita urbana alternative (giudicate ugualmente valide dal punto di vista urbanistico e sostenibili) e introducendo nel mercato elementi, sia pure parziali di concorrenza.

Quanto sopra anche nel rispetto del Tomo 4 – Disposizioni Normative del QTRP, che, all'art.20 - Ambiti urbanizzabili, mitigazione consumo suolo al punto A - Disincentivo sottrazione suolo all'agricoltura, stabilisce le seguenti direttive:

1. Il QTRP stabilisce che gli ambiti urbanizzabili siano utilizzati in via straordinaria e solamente dopo avere raggiunto gli obiettivi principali di sostenibilità riferiti agli ambiti urbanizzati del PSC/PSA. In particolare il QTRP fissa le seguenti azioni preliminari all'utilizzo degli ambiti urbanizzabili:
  - Ammagliamento di tessuto urbanizzato sfrangiato;
  - Omogeneità del disegno urbano a seguito di riempimento dei vuoti urbani anche per il recupero di standard di urbanizzazioni.
2. *A seguito di ciò e comunque dietro presentazione di appositi strumenti attuativi di significativa ampiezza è possibile espandere il tessuto urbano a condizione che si siano già raggiunti gli obiettivi precedentemente citati.*
3. *Lo strumento attuativo proposto dovrà essere localizzato in un intimo rapporto di funzionalità urbanistica con l'ambito urbanizzato, ovvero all'interno di questo, ciò al fine di risparmiare territorio ed utilizzare le urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti nell'attiguo ambito urbanizzato, fermo restando la corresponsione degli oneri urbanizzazione diretti o in forma perequativa.*
4. *Negli ambiti urbanizzabili i Comuni, fino a 5.000 abitanti, opereranno attraverso appositi strumenti attuativi aventi estensione minima di 15.000 mq.; per i Comuni oltre tale soglia demografica l'estensione minima dovrà essere di 30.000 mq.. Tale soglia dimensionale minima trova giustificazione al fine di consentire una significativa e razionale crescita del tessuto urbanizzato.*



### 3.6.4 - PROPOSTA DI DISTRIBUZIONE DELLA RICETTIVITA' TURISTICO -ALBERGHIERA.

Un discorso a parte meritano gli ambiti turistici - ricettivi, in quanto il Comune di San Sostene presenta un notevole deficit di ricettività turistica – alberghiera. Si pensi ad esempio al vicino Comune di S. Andrea che, pur presentando una popolazione di poco superiore a San Sostene è dotato di una notevole disponibilità di posti letto. Obiettivo del PSC è quello di garantire la possibilità di creare un certo numero di posti letto, individuando degli ambiti turistici alberghieri. Rispetto al PRG vigente si è cercato di diminuire, per come richiesto dal PTCP e dal QTRP, la pressione antropica sulla zona costiera, riducendo le aree edificabili individuate nel PRG come CT1 e CT2 posizionate nella zona costiera. E' stata eliminata la zona turistica ricettiva individuata nel PRG nella zona Montana in località Lacina al fine di meglio preservare il territorio montano. Pertanto le aree turistiche ricettive sono state trasferite per lo più nella zona collinare, ad una distanza maggiore dei 700 mt. dalla linea di battigia ed ad una distanza superiore dai 150 mt. dalle sponde dei fiumi, per come consigliato nel QTRP. Tali aree risultano già in parte urbanizzate essendo dotate della rete stradale e delle opere di urbanizzazione principali.

### 3.6.5 - INTERVENTI PER L'EDILIZIA SOCIALE.

Oltre all'edificabilità che potrà essere attribuita alla proprietà dei suoli negli ambiti o porzioni di ambiti di nuovo insediamento che verranno selezionati per l'effettiva utilizzazione urbana, si prevede di attribuire al Comune una quota di potenzialità edificatoria degli alloggi da realizzare in nuove aree. Una tale percentuale vuol dire alcuni alloggi negli ambiti di nuovo insediamento, da utilizzare per edilizia residenziale di carattere sociale. Tale quota sarà da collocarsi anch'essa negli ambiti per nuovi insediamenti, nelle aree che potranno entrare gratuitamente nella disponibilità del Comune attraverso i meccanismi della perequazione urbanistica, e sarà da attuare tramite bandi. Anche all'interno degli ambiti di riqualificazione il PSC si pone l'obiettivo ottenere quote di edilizia sociale che potrebbero rappresentare una percentuale dei nuovi alloggi ricavabili in questi ambiti.

## **4 - I CONTENUTI DISCIPLINARI DEL PSC E GLI INDIRIZZI SPECIFICI PER CIASCUN AMBITO URBANISTICO DA SVILUPPARE NEL REU E NEL POT.**

### **4.1 - APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA.**

Nell'evoluzione della disciplina urbanistica in Italia, la perequazione urbanistica trae origine e motivazione nel momento in cui, da un lato, la giurisprudenza ha sancito la decadenza e l'obbligo di indennizzo dei vincoli urbanistici reiterati, e, dall'altro, il mutare del quadro economico e finanziario degli enti locali ha reso loro sempre più difficile continuare a praticare politiche attive, per i servizi come per l'edilizia sociale, attraverso l'acquisizione delle aree mediante esproprio. Oggi se con uno strumento urbanistico si attribuisce ad un'area una destinazione ad uso pubblico che ne inibisce l'edificazione privata e implica l'acquisizione da parte del Comune, l'area deve essere acquistata o espropriata entro cinque anni. Scaduti i cinque anni, il vincolo può essere reiterato per una sola volta e sulla base di specifiche motivazioni che rendono necessario il provvedimento; inoltre il proprietario, a partire dal quinto anno, ha diritto a un indennizzo per il protrarsi del vincolo, che va a sommarsi al prezzo di esproprio.

Questa nuova situazione ha evidenziato i limiti dell'approccio tradizionale ed ha reso necessario innovare i metodi con cui si strutturano i piani urbanistici ed i meccanismi con cui si acquisiscono le aree che servono alla collettività per sviluppare la 'parte pubblica' delle città senza ricorrere ai vincoli ed all'esproprio e senza che la collettività (il Comune) debba riconoscere al privato per queste aree una rilevante rendita fondiaria (l'incremento di valore rispetto al valore agricolo del suolo), che è generata proprio dagli investimenti pubblici e dalle scelte urbanistiche della collettività stessa.

In questo quadro si è progressivamente elaborato un metodo più strutturato e di valenza più generale, capace di conseguire gli stessi risultati assicurando nel contempo requisiti di equità e di trasparenza delle scelte urbanistiche e per contribuire a regolare il mercato delle aree secondo regole del gioco definite dalla pubblica amministrazione: appunto la perequazione urbanistica.

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Così sinteticamente definito, l'approccio sembra prestarsi in realtà a più sviluppi applicativi, a seconda del quadro di obiettivi che si vogliono perseguire tramite gli interventi di trasformazione urbanistica.

Poiché, come già evidenziato, la valorizzazione economica - ovvero la formazione di rendita fondiaria - di un'area discende direttamente o indirettamente dalle scelte effettuate dal piano pubblico - ovvero da decisioni della collettività -, si può tuttavia sostenere che l'obiettivo di equità da perseguire con il metodo della perequazione debba sostanziarsi, oltre che nell'omogeneo trattamento delle proprietà interessate dalle scelte di piano, anche nel recupero in forma di vantaggio pubblico della valorizzazione eccedente la quota parte che occorre riconoscere alla proprietà per rendere attivabile l'iniziativa di trasformazione prevista.

Proprio perché è la pianificazione a determinare la valorizzazione dell'area privata, è plausibile che il diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà sia tale da assicurare ad essa, a seguito del processo di trasformazione urbanistico - edilizia che interesserà l'area, un normale profitto di impresa e non un profitto di livello speculativo. E ciò in generale comporta che tali diritti corrispondano ad indici di edificabilità più bassi di quelli tradizionalmente attribuiti alla proprietà dai piani urbanistici.

Su questi presupposti, il metodo della perequazione urbanistica consiste, in estrema sintesi:

- nel classificare le aree potenzialmente interessabili da trasformazioni urbanistiche in categorie caratterizzate da analoghe condizioni di fatto e di diritto, quindi in modo tendenzialmente oggettivo (ad esempio: aree esterne al perimetro urbano prima classificate come agricole, aree esterne al perimetro urbano già in precedenza edificabili, piccole aree non edificate residue interne al perimetro urbano, aree già edificate e ora dismesse e suscettibili di trasformazione.....);

- nell'attribuire diritti edificatori di pari entità a tutti i proprietari delle aree che si trovano in analoghe condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, assegnata loro dal disegno del piano urbanistico (ad es. aree edificabili ed aree per verde pubblico o per strade o per edilizia pubblica ), in modo da non penalizzare nessuna in particolare delle proprietà coinvolte;
- nello stabilire diritti edificatori unitari tendenzialmente bassi (comunque tali da dare luogo ad un valore di mercato che renda conveniente l'intervento) in modo che nell'attuazione del piano l'edificazione che ne consegue possa essere concentrata su una parte limitata delle aree costituenti il comparto interessato dalla trasformazione;
- nel prevedere la cessione gratuita al comune di tutte le altre aree ove non è stata concentrata l'edificazione, anche in eccedenza rispetto alla cessione delle ordinarie dotazioni minime di legge per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- nell'utilizzare tali aree, acquisite così senza esproprio, per attuare le politiche dell'ente locale, vuoi per recuperare le carenze pregresse di aree per attrezzature e spazi collettivi, vuoi per le politiche per la casa.

Il diritto edificatorio assegnato per classi di aree in eguali condizioni di fatto e di diritto sarà concretizzabile direttamente entro la stessa area che lo genera, qualora per essa il disegno urbano previsto dal POT non preveda una destinazione pubblica (o comunque comportante una diretta inedificabilità privata); diversamente il diritto sarà trasferito in aree di altre proprietà non interessate da questo tipo di destinazione (le quali aree, per attuare a loro volta le rispettive potenzialità intrinseche, saranno tenute a recepire le potenzialità provenienti dalle proprietà impossibilitate a concretizzare il proprio diritto entro le loro aree).

Al di là del risultato per certi versi strumentale di non imporre vincoli espropriativi e di acquisire aree gratuitamente, la forza concettuale del metodo della perequazione consiste nella trasparenza e nell'equità di trattamento di tutte le proprietà immobiliari coinvolte e nella sua capacità di agire sugli esiti della rendita fondiaria, non eliminandola, ma incamerandone una quota sostanziosa a favore della collettività. Il contributo alla formazione della parte pubblica della città ed alle politiche pubbliche per la casa che viene richiesto ai privati coinvolti nelle trasformazioni urbanistiche viene 'spalmato' fra tutti i proprietari in proporzione al valore delle loro aree; nessuno viene penalizzato, a tutti viene ridotta la quota di rendita fondiaria che può mettersi in tasca.

#### **4.2 - INCENTIVI E PREMIALITÀ PER LA QUALITÀ URBANA (MAX. 30% TOTALE).**

Questo PSC ritiene di adottare il metodo di incentivare e non di vincolare il sistema di trasformazione del territorio e per tale metodologia si sono studiati una serie di incentivi specifici che dovranno traghettare il sistema urbano del Comune verso la qualità e non la quantità.

Ogni edificio potrà usufruire degli incentivi per la qualità, durante la validità del PSC, una sola volta e per un solo articolo, ovvero gli incentivi non sono cumulabili e fino al max del 30% di aumento del diritto di edificazione.

Al fine di valutare la volumetria e la superficie lorda aggiuntiva, ai sensi degli standard minimi di legge, gli incentivi di cui agli articoli del REU e tutte le altre premialità, vengono annotati nel Registro Comunale dei Diritti dei Volumi Edilizi e degli incentivi sia per sommatoria individuale e sia complessiva per il totale comunale. Tale sommatoria comunale complessiva non può superare il 30% del totale stabilito dal progetto di dimensionamento del PSC.

In particolare il sistema degli incentivi riguarda i seguenti casi:

- Nuovi edifici - Premio urbanistico per classe energetica A (+20%)
- Nuovi edifici non residenziali energia rinnovabile (+ 20%)
- Nuovi edifici, bioarchitettura protocollo ITACA (+ 20%)
- Edilizia Sociale, incentivo per esecuzione diretta (+ 5%, + 10%).
- Recupero edifici nel Centro Storico (30% atterramento in altri ambiti).

#### **4.3 - DESCRIZIONE DEL TERRITORIO DI SAN SOSTENE E POLITICHE CONSEGUENTI.**

Il territorio del Comune di San Sostene fa parte della provincia di Catanzaro, si trova ai confini con la provincia di Vibo Valentia, è ricompreso in parte nel Parco Naturale Regionale delle Serre, si affaccia sul Mare Jonio e confina con i Comuni di Badolato, Cardinale, Davoli, Isca sullo Jonio, Sant'Andrea Apostolo dello Jonio e Satriano.

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.

##### **4.3.1 - DESCRIZIONE, INDIRIZZI ED AZIONI DI PSC PER LA FASCIA COSTIERA .** **(Localizzazione: dalla battigia alla linea ferrata).**

###### **4.3.1.1. DESCRIZIONE.**

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, ad esclusione della zona confinante con Davoli, 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" e nella fascia a ridosso del fiume Alaca.

Elementi di discontinuità tra tale fascia ed il nucleo abitato di San Sostene Marina sono rappresentati in parte dalla S.S. 106, ma specialmente dalla linea ferroviaria Metaponto – Reggio Calabria, per superare la quale è stato realizzato di recente un sottopasso ferroviario che si innesta sulla principale via di accesso alla zona costiera rappresentata dalla strada comunale Fra Giovanni che dalla S.S. 106 arriva al lungomare.

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.

#### **4.3.1.2. INDIRIZZI GENERALI ED AZIONI DI PSC.**

Per quanto riguarda il sistema relazionale si è previsto il potenziamento e l'ammodernamento della viabilità esistente (strada comunale Fra Giovanni, strada comunale Granoia, strada comunale Gran Via) e di mantenere le strade comunali di previsione di PRG non ancora attuate. E' importante inoltre prevedere un sistema di piste ciclabili, che consenta un collegamento al Lungomare.

Per il sistema dei servizi e delle attrezzature, si è aumentato, soprattutto, la quantità di aree destinate a parcheggi pubblici, vista la necessità che si manifesta soprattutto nel periodo estivo.

Si è mantenuta, inoltre, l'area già prevista dal PRG a verde, ad attuazione perequativa, con aree per il gioco, per lo sport e per il tempo libero, da assoggettare a esproprio o a cessione compensativa. Tale area fungerà da zona "cuscinetto" tra destinazioni urbanistiche non compatibili, al fine di formare aree di protezione tra le stesse e potrà essere attrezzata con percorsi-natura, aree per il gioco, aree per lo sport all'area aperta, aree per la sosta ed il tempo libero, nonché, laddove non assoggettate a vincolo di intrasformabilità, con strutture leggere per la ristorazione e l'assistenza.

Inoltre, nel REU sono previste forme perequative specifiche per l'acquisizione di tali aree da parte dell'Amministrazione Comunale.

Per il sistema insediativo si è avuta una netta riduzione delle aree con destinazione turistica ricettiva rispetto al PRG vigente, che concentrava in tale zona il maggior carico edilizio dell'intero territorio (Z.T.O. Ct1 - Ct2 -Ct3), prediligendo la saturazione delle aree già urbanizzate e preservando le aree al di fuori del perimetro urbano e ricomprese nella fascia dei 300 mt dal confine demaniale.

Inoltre, è prevista un "ambito di tutela della fascia costiera" nella zona ricompresa tra il lungomare e le lottizzazioni convenzionate esistenti.

Indirizzi generali per la fascia costiera sono:

- Riquilificare e valorizzare il patrimonio compromesso con:

- a) *Incentivazione del recupero edilizio e urbanistico delle strutture insediative esistenti.*
- b) *Decongestionamento delle situazioni di maggiore carico insediativo.*
- c) *Previsione di "piani di rottamazione" per gli insediamenti non recuperabili.*
- d) *Previsione di specifici progetti di "riqualificazione del water front" per gli spazi costieri più significativi.*
- e) *Promozione generalizzata del miglioramento dell'offerta di ricettività turistica.*
- f) *Potenziamento della dotazione dei servizi per i residenti e per i turisti.*

- Realizzare nuovi insediamenti ad alta sostenibilità con:

- a) *Limitazione del consumo di suolo per nuovi insediamenti, garantendo al tempo stesso una loro elevata qualità architettonica, paesaggistica, funzionale ed energetica.*
- b) *Utilizzazione delle nuove volumetrie come incentivi alla ristrutturazione dell'esistente.*
- c) *Utilizzazione delle aree di servizio dei nuovi insediamenti anche per il soddisfacimento degli standards urbanistici pregressi degli insediamenti esistenti.*

- Favorire la rigenerazione ambientale e migliorare la sicurezza ambientale con:

- a) *Destinazione prevalentemente a verde degli spazi costieri ancora non edificati.*
- b) *Realizzazione di adeguate opere di difesa contro i processi di erosione costiera.*
- c) *Monitoraggio continuo e controllo del rispetto dei vincoli idrogeologici e paesaggistici vigenti.*

#### **4.3.2 - DESCRIZIONE, INDIRIZZI ED AZIONI DI PSC PER IL NUCLEO ABITATO DI SAN SOSTENE MARINA ED AREE LIMITROFE .** **(Localizzazione: dalla linea ferrata alla Nuova S.S. 106 di progetto).**

##### **4.3.2.1. DESCRIZIONE.**

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

In tale zona si distinguono:

- Il nucleo centrale più antico, costituito da edifici per lo più 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 del PRG 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 o tramite l'incrocio sulla S.S. 106 che funge d'accesso anche al sottopasso.
- 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, edifici di culto, farmacia. 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.

#### **4.3.2.2. INDIRIZZI GENERALI ED AZIONI DI PSC.**

Per quanto riguarda il sistema relazionale si è previsto il potenziamento e l'ammodernamento della viabilità esistente (strada comunale Lacco, strada comunale via Gentile, strada comunale via San Francesco da Paola e via Alessandro Manzoni) e di prevedere le nuove strade di collegamento con l'area destinata a parco commerciale.

Per il sistema dei servizi e delle attrezzature, le aree su via Gentile, già destinate nel PRG ed in gran parte attuate, sono state di nuovo riservate ad uso collettivo. Inoltre, nella redazione del REU si prevedranno norme per garantire nelle aree ad edificazione diretta un'adeguata dotazione di parcheggi.

Per il sistema insediativo, in questa parte di territorio si ha la presenza per la maggior parte di ambiti urbani consolidati, in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche mediante demolizione e ricostruzione o l'edificazione mediante intervento diretto nei lotti ancora liberi. Inoltre nella zona ricadente su via Gentile si ha la presenza di numerose lottizzazioni convenzionate in avanzato stato di attuazione.

In località Piani di Bella si ha la principale area industriale del territorio, ormai in fase di saturazione, mentre al confine con il territorio di S. Andrea si ha l'area interessata dal progetto del Parco Commerciale, che può rappresentare un volano di sviluppo per l'intero territorio comunale.



Indirizzi generali, da sviluppare nel REU, sono:

- Elevare la dotazione di servizi urbani con:
  - a) *Miglioramento della dotazione di base di spazi pubblici, aree verdi e aree attrezzate per il tempo libero.*
  - b) *Miglioramento della qualità ed efficienza dei servizi primari, in particolare per l'acqua potabile, fognatura e pubblica illuminazione.*
- Migliorare la qualità urbana diffusa con:
  - a) *Realizzazione di nuovi edifici ed insediamenti ad elevata sostenibilità ambientale, incentivando prioritariamente riconversione ecosostenibile del patrimonio costruito esistente.*
  - b) *Recupero fisico e sociale degli insediamenti degradati con particolare riferimento alle periferie urbane.*
  - c) *Potenziamento del sistema delle aree verdi urbane.*
  - d) *Ricorso diffuso a sistemi di certificazione energetica e ambientale.*
  - e) *Promozione della realizzazione di parchi urbani pubblici e orti urbani privati.*
- Promuovere la sostenibilità ambientale con:
  - a) *Messa in sicurezza del territorio nei confronti delle criticità idrauliche.*
  - b) *Messa in sicurezza del territorio rispetto ai fenomeni di dissesto idrogeologico e di instabilità geologica.*
  - c) *Riduzione e prevenzione del rischio sismico.*
  - d) *Risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili.*
  - Predisposizione di specifici strumenti mirati ad elevare la qualità architettonica e paesaggistica, nonché a garantire la ecosostenibilità nella progettazione degli interventi.
  - Sviluppare il processo partecipativo nella pianificazione e nella progettazione.

#### **4.3.3 - DESCRIZIONE, INDIRIZZI ED AZIONI DI PSC PER LA ZONA COLLINARE A RIDOSSO DI SAN SOSTENE MARINA.** **(Localizzazione: dalla Nuova S.S. 106 di progetto alla linea aerea elettrodotto da 150 KV).**

##### **4.3.3.1. DESCRIZIONE.**

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. Le previsioni di PRG per tale zona Bt1 (Residenziale - turistica di completamento) sono state in gran parte attuate con la realizzazione di un complesso di case vacanza con servizi annessi, in fase di completamento.

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.

Elementi di discontinuità di tale area con le aree limitrofe sono rappresentati dal progetto della Nuova S.S. 106, dall'elettrodotto e dal metanodotto, che attraversano da nord a sud il territorio.

##### **4.3.3.2. INDIRIZZI GENERALI ED AZIONI DI PSC.**

Per quanto riguarda il sistema relazionale si è previsto il potenziamento e l'ammodernamento della viabilità esistente e la messa in sicurezza degli incroci tra tali strade e la S.P. n°131. Inoltre, si è prevista la realizzazione di una nuova strada "Riti" parallela alla provinciale per consentire una viabilità alternativa in caso di eventi calamitosi.

Per il sistema dei servizi e delle attrezzature, in tale area risulta presente il centro diversabili PRISMA.

Per quanto riguarda il sistema insediativo, in tale zona si sono concentrate le maggior parte delle richieste dei cittadini di San Sostene. L'area, dotata di un'invidiabile vista panoramica, presenta tutte le caratteristiche per una destinazione turistico - ricettiva, ad attuazione perequativa. La maggior parte del territorio di tale fascia è ricompreso nel territorio agricolo-forestale con la presenza di abitazioni rurali sparse.

Indirizzi generali, da sviluppare nel REU, sono:

- Elevare la dotazione di servizi con:
  - a) *Miglioramento della dotazione di base di spazi pubblici, aree verdi e aree attrezzate per il tempo libero.*
  - b) *Miglioramento della qualità ed efficienza dei servizi primari, in particolare per l'acqua potabile, fognatura e pubblica illuminazione.*
- Migliorare la qualità urbana diffusa con:
  - a) *Realizzazione di nuovi edifici e insediamenti ad elevata sostenibilità ambientale, incentivando prioritariamente riconversione ecosostenibile del patrimonio costruito esistente.*
  - b) *Ricorso diffuso a sistemi di certificazione energetica e ambientale.*
- Promuovere la sostenibilità ambientale con:
  - a) *Messa in sicurezza del territorio nei confronti delle criticità idrauliche.*
  - b) *Messa in sicurezza del territorio rispetto ai fenomeni di dissesto idrogeologico e di instabilità geologica.*
  - c) *Riduzione e prevenzione del rischio sismico.*
  - d) *Risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili.*
- Predisposizione di specifici strumenti mirati ad elevare la qualità architettonica e paesaggistica, nonché a garantire la ecosostenibilità nella progettazione degli interventi.
- Sviluppare il processo partecipativo nella pianificazione e nella progettazione.

#### **4.2.4 - DESCRIZIONE, INDIRIZZI ED AZIONI DI PSC PER LA ZONA COLLINARE DA ELETTRODOTTO A 150 KV A CENTRO CAPOLUOGO.** **(Localizzazione: dalla linea aerea elettrodotto da 150 KV a centro capoluogo [escluso]).**

##### **4.3.4.1. DESCRIZIONE.**

La fascia compresa tra l'elettrodotto a 150 KV e l'abitato di San Sostene Capoluogo, situato ad una quota di circa 450 mt. sul livello del mare, si configura con pendenze abbastanza elevate ed è solcata da diversi corpi idrici superficiali e pertanto non si presta ad essere destinata ad insediamenti. Rientra completamente nel territorio agricolo forestale (TAF) con numerose parti classificate come sottozona E5: Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti. Sono aree marginali di alto valore paesaggistico e di interesse ambientale ai fini della difesa del suolo, spesso a forte pendenza ed a rischio di erodibilità e di forte instabilità idrogeologica (aree vincolate, rischio idrogeologico).

##### **4.3.4.2. INDIRIZZI GENERALI ED AZIONI DI PSC.**

Il PSC assume per tali aree come prioritarie le strategie di difesa del suolo e la prevenzione del rischio geologico, idrogeologico e di incendi. A questo scopo promuove la definizione di norme di pianificazione coerenti con l'esposizione al rischio.

Il PSC riconosce l'importanza del patrimonio collinare ai fini della gestione sostenibile delle trasformazioni urbane e territoriali, con particolare riferimento ai territori di affaccio alle valli fluviali di maggior pregio, nel caso specifico il fiume Alaca. A questo scopo disincentiva lo sviluppo dei processi di urbanizzazione e di edificazione che compromettono il patrimonio collinare, sia sotto il profilo dei suoi valori paesaggistici che delle potenzialità agroambientali connesse allo sviluppo rurale.

Inoltre tutela i paesaggi agrari secondo le loro potenzialità produttive ed in particolare incentiva la conservazione delle aree di produzione tipiche riconosciute e quelle di particolare qualità; tutela e valorizza il paesaggio ed il patrimonio agricolo-forestale.

Il PSC riconosce l'importanza delle fiumare come elementi portanti del sistema naturalistico-ambientale ed al tempo stesso come componenti fondamentali dell'assetto paesaggistico ed ecologico-ambientale e prevede la realizzazione del "Parco Fluviale dell'Alaca", con l'obiettivo primario di conservazione e di ricostituzione dell'ambiente fluviale e delle aree agricole del suo intorno, con finalità sia paesistico - naturalistiche sia ricreativo - fruttive.

#### **4.3.5 - DESCRIZIONE, INDIRIZZI ED AZIONI DI PSC PER IL CENTRO CAPOLUOGO .** **(Localizzazione: Centro Capoluogo).**

##### **4.3.5.1. DESCRIZIONE.**

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.

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 campi sportivi. Nelle immediate vicinanze, nel recente passato, è stato realizzato un ampio parcheggio. Ciò comporta un buon livello non solo quantitativo, ma soprattutto qualitativo di standards urbanistici, conseguendo gli obiettivi principali di democrazia, centralità ed accessibilità.

Gran parte delle aree del capoluogo sono interessate dal rischio frana in parte a rischio R2 ed in parte a rischio R4.

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.

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.

##### **4.3.5.2. INDIRIZZI GENERALI ED AZIONI DI PSC.**

Il sistema relazionale esistente risulta sufficiente, l'unico punto di debolezza è rappresentato dalla scarsa percorribilità della S.P. n°131, il cui tracciato è ubicato su terreni con elevato livello di franosità e pertanto essa risulta spesso non transitabile.

Per il sistema dei servizi e delle attrezzature, il capoluogo risulta provvisto di una discreta dotazione di servizi pubblici e sociali ed inoltre nel recente passato l'Amministrazione ha aumentato la dotazione dei parcheggi pubblici presenti.

Per il sistema insediativo, a causa dei fenomeni di dissesto idrogeologico e di instabilità geologica sono state eliminate completamente, ad eccezione di una piccola porzione, le aree di espansione previste nel PRG. Per le indicazioni specifiche per il centro storico e per gli ambiti urbani consolidati si rinvia ai paragrafi seguenti.

Indirizzi generali, da sviluppare nel REU, sono:

- Migliorare la dotazione dei servizi.
- Migliorare la qualità urbana ed edilizia con:

a) *Previsione di piani per il recupero e la rifunzionalizzazione dell'edilizia storica.*

b) *Riqualificazione prioritaria del sistema degli spazi pubblici.*

c) *Riconversione dell'impiantistica edilizia ed urbana in chiave di sostenibilità.*

- Favorire lo sviluppo di nuove economie con:
  - a) *Uso differenziato del patrimonio abitativo disponibile.*
  - b) *Riconoscimento e certificazione delle potenzialità delle prestazioni energetiche del costruito storico e incentivazione dell'uso, nel recupero del costruito storico, di materiali locali e a basso impatto ambientale.*

#### **4.3.6 - DESCRIZIONE, INDIRIZZI ED AZIONI DI PSC PER LA ZONA MONTANA.** **(Localizzazione: Dal Capoluogo al Parco Naturale delle Serre).**

##### **4.3.6.1. DESCRIZIONE.**

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 risulta interessata dalla realizzazione di un parco eolico, che, sfruttando l'energia cinetica del vento, mediante aerogeneratori, produce energia elettrica. Tale intervento porta 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 della Lacina.

##### **4.3.6.2. INDIRIZZI GENERALI ED AZIONI DI PSC.**

Indirizzi generali, da sviluppare nel REU, sono:

- Creazione di una rete regionale tra i centri storici e i borghi rurali delle aree Parco per favorire le iniziative culturali e turistiche congiunte e garantire un sistema integrato della ricettività e dell'ospitalità diffusa e dei servizi turistici.
- Realizzare nuove infrastrutture ambientali con:
  - a) *Realizzazione di corridoi di connessione ambientale finalizzati alla continuità del sistema dei parchi.*
  - b) *Predisposizione delle strade parco, come supporto prioritario all'accesso e alla conoscenza dei territori del parco delle Serre.*
  - c) *Riqualificazione della rete di viabilità storica, finalizzata all'uso turistico delle montagne.*
    - Migliorare la qualità dell'offerta ricettiva e dei servizi turistici con:
      - a) *Organizzazione di un "piano qualità della montagna" per il miglioramento dell'offerta alberghiera locale e dell'ospitalità diffusa.*
      - b) *Promozione di strutture ricettive di qualità a carattere familiare (agriturismo, ricettività rurale, B&B, rifugi) e di comunità (paese albergo, ecovillaggi).*
      - c) *Miglioramento degli standard qualitativi dei servizi turistici (attività sportive montane, ristorazione, commercio).*
        - Valorizzare il patrimonio culturale e il paesaggio.
        - Valorizzare il sistema economico-produttivo

#### **4.4 - GLI INDIRIZZI SPECIFICI PER CIASCUN TIPO DI AMBITO URBANO.**

Considerato che la filosofia della pianificazione sostenibile è improntata alla cooperazione fra i diversi enti territoriali per il raggiungimento di obiettivi comuni di sostenibilità è evidente che gli obiettivi e le strategie dei diversi piani alla scala comunale dovranno ispirarsi agli obiettivi ed alle strategie regionali e provinciali ed articularli e coniugarli alla scala locale.

Un obiettivo fondamentale e basilare della pianificazione regionale, e che trova adeguata attuazione alla scala locale, è certamente rappresentato dalla riqualificazione del territorio. L'obiettivo della riqualificazione deve ispirare le strategie di intervento relative a tutti i sistemi della pianificazione, quello insediativo, quello agricolo forestale e quello relazionale. Per quanto riguarda la scala comunale l'attenzione è concentrata in particolare sul sistema insediativo, delle aree urbanizzate e di quelle urbanizzabili, in quanto è proprio alla scala comunale che maggiormente prendono corpo le strategie e le azioni di intervento sui nuclei urbanizzati e le politiche di riqualificazione. A tale proposito sono stati individuati i seguenti sottosistemi:

⇒ SISTEMA INSEDIATIVO, suddiviso in:

- **TERRITORIO URBANIZZATO (TU)**, articolato a sua volta. in:
  - Centro Storico (CS),
  - Edifici Storici esterni al CS (ES),
  - Ambito Città Consolidata (ACC),
  - Ambito Periferia Consolidata (APC),
  - Ambito Periferia Pubblica (APP)
  - Ambito Città Diffusa (ACD),
  - Ambiti Lottizzazioni Convenzionate (ALC),
  - Ambito Periferia Industriale (API).
- **TERRITORIO URBANIZZABILE (TDU)**, articolato a sua volta. in:
  - Ambito Nuovo Insediamento residenziale (ANI),
  - Ambito Nuove aree Turistiche - ricettive (ANT),
  - Ambito Specializzato parco Commerciale (ASC),
  - Ambito Specializzato Produttivo (ASP).

⇒ SISTEMA AGRICOLO - FORESTALE:

- **IL TERRITORIO AGRICOLO - FORESTALE (TAF)**, articolato a sua volta. in:
  - Produzioni agricole e forestali tipiche (E1),
  - Aree di primaria importanza (E2),
  - Centri rurali (E3),
  - Aree boscate o da rimboschire (E4),
  - Aree senza insediamenti (E5),
  - Aree assoggettate ad usi civici (E6).

⇒ SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE, articolato a sua volta. in:

- Verde Pubblico (VP),
- Aree per l'Istruzione (AI),
- Edifici Pubblici e Sociali (P/S),
- Parcheggi (P),
- Aree di PRevisione per attrezzature e Servizi (AS-PR),
- Verde a Parco – Marino (VP-MA),
- Aree di Protezione Civile (PPC),
- Impianti Distribuzione Carburanti (IDC).

⇒ SISTEMA DI TUTELA E DI SALVAGUARDIA, articolato a sua volta. in:

- Alveo Fluviale (T. Alaca – T. Melis),
- PARco FLuviale dell'Alaca (PA-FL),
- Massimo invaso della Diga sul Torrente Alaca ed area di pertinenza,
- Parco regionale naturale delle Serre,
- Sito di importanza comunitaria (S.I.C.) Lacina,

- Sorgenti ad uso idropotabile e relativa fascia di rispetto,
- Ambito di tutela della Fascia Costiera (FC).

⇒ SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE, articolato a sua volta. in:

- Strada comunale esistente,
- Strada comunale esistente da potenziare,
- Strada comunale di progetto,
- Incroci da potenziare,
- Strada provinciale esistente,
- Strada statale esistente,
- Strada statale di progetto,
- Percorsi turistici,
- Pista ciclabile di progetto,
- Ferrovia.

Di seguito vengono riportati gli indirizzi da seguire per ciascun ambito del territorio urbanizzato e da Urbanizzare.

#### **4.4.1 - TERRITORIO URBANIZZATO (TU).**

##### **4.4.1.1 - CENTRO STORICO (CS).**

L'analisi dello stato di fatto ha messo in luce un degrado statico e formale di gran parte dell'abitato, caratterizzato soprattutto dalla presenza di numerose superfetazioni, da sensibili variazioni estetiche dovute, principalmente, ad interventi edilizi non guidati, dalla carenze di attività commerciali e di servizi. A ciò si aggiungono altre due categorie di problemi, da un lato gli alloggi storici presentano servizi tecnologici obsoleti e tagli dimensionali ridotti, dall'altro difficoltà di circolazione veicolare. Ciò, unitamente ad altre problematiche di carattere socio-economico, rende sempre meno appetibile gli investimenti in questa parte del territorio comunale che, di conseguenza, registra progressivamente perdita di popolazione residente.

Nonostante ciò il centro capoluogo rappresenta ancora oggi la memoria storico-identitaria del comune di San Sostene e presenta enorme valore testimoniale ed indubbie potenzialità.

La conservazione e tutela dei centri storici calabresi rappresenta un obiettivo prioritario della legge urbanistica, in quanto i centri storici non solo rappresentano la memoria e l'identità delle popolazioni che li abitano, ma anche una importante risorsa per lo sviluppo economico, in quanto attraverso essi possono svilupparsi ad esempio importanti attività turistiche.

***L'obiettivo principale, dunque, delle politiche regionali in materia di centri storici può essere sintetizzato: rimuovere le condizioni che comportano il degrado e valorizzare i punti di forza e le risorse presenti ai fini di uno sviluppo locale sostenibile.***

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

Tale obiettivo complesso, nel quale convergono aspetti puramente tecnici (la conservazione fisica del patrimonio), aspetti economici (il suo inserimento all'interno dei circuiti turistico culturali) e rilevanti aspetti sociali, richiede necessariamente metodologie di intervento ed azioni integrate fra diversi settori disciplinari.

Le nuove condizioni fanno sì, infatti, che le politiche di conservazione e tutela del patrimonio culturale, in presenza di una scarsità di risorse pubbliche, siano sempre più il frutto di azioni e risorse congiunte fra enti pubblici ed economia privata, dove gli obiettivi della tutela e della conservazione devono coniugarsi con l'efficacia e la remunerazione degli investimenti.

Allo scopo di mettere in atto un'adeguata politica di tutela e valorizzazione del patrimonio storico culturale si sono seguiti i tre fondamentali passaggi suggeriti dalle linee guida della Pianificazione regionale:

- individuazione dei fattori di rischio che minacciano il patrimonio storico edilizio, architettonico, archeologico e artistico;
- individuazione dei "valori" del patrimonio stesso come risorsa per lo sviluppo sostenibile;
- definizione ed attuazione di una politica integrata in grado di rimuovere i rischi e il degrado e di valorizzare le risorse.

### ***Individuazione dei fattori di rischio***

La complessità delle azioni richieste per la conservazione del patrimonio culturale è la conseguenza non solo dalla necessità di coniugare le esigenze della tutela - conservazione con quelle dello sviluppo, ma anche dalla complessità delle cause e dei fattori che ne minacciano l'integrità e la sopravvivenza. Tali fattori sono distinguibili in due grandi categorie: fattori naturali ed ambientali (degrado dei materiali, inquinamento, rischi idrogeologici, ecc.) e fattori economici, sociali e culturali (uso improprio, abbandono, ecc.) fra loro indissolubilmente intrecciati.

Nel caso specifico, fra i principali fattori di rischio e di degrado si possono indicare:

- Il declino economico soprattutto delle aree interne con conseguente emigrazione, che ha comportato l'abbandono ed il degrado del centro e delle strutture edilizie ed urbanistiche.
- Carenze funzionali complessive: difficoltà di raggiungimento e di circolazione e assenza di servizi e attività commerciali, ecc... Si pensi nello specifico ai noti problemi di percorrenza della S.P. n°131, strada principale di collegamento tra Capoluogo e Marina, distanti circa 9 km, oggetto di continui interventi di ripristino e di consolidamento a causa della natura geologica del terreno.
- Carenze a carattere abitativo: alloggi di ridotte dimensioni, difficoltà di ampliamento e di adeguamento tecnologico per renderli idonee alle esigenze dell'abitare moderno, che hanno spesso comportato uno svuotamento di abitanti che hanno preferito realizzare nuove abitazioni nelle aree di espansione esterne al centro storico; si pensi all'esodo della popolazione dal Capoluogo alla Marina avvenuto nel recente passato.
- Pressione edilizia con conseguente adeguamento del patrimonio edilizio in assenza di una capacità di regolare e controllare i processi di ristrutturazione e trasformazione. I centri storici sono stati in questi anni oggetto di interventi edilizi abusivi con demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e ristrutturazioni che hanno completamente alterato la loro immagine originaria.
- Fattori di rischio naturali: terremoti, dissesto idrogeologico. Pertanto una politica di conservazione e valorizzazione del patrimonio culturale calabrese deve necessariamente porsi l'obiettivo di costruire adeguate misure per la mitigazione ed il controllo del rischio sismico. Inoltre gran parte del nucleo abitato di San Sostene Capoluogo risulta classificato come area a rischio Frana R4 nel PAI.

### ***Individuazione dei valori esistenti***

E' stato già messo in evidenza come i centri storici rappresentano un incalcolabile patrimonio di valori che debbono essere recuperati sia per scopi economici, sia al fine di migliorare la qualità della vita dei residenti. Tali valori possono essere sinteticamente elencati:

- Valore storico culturale ed identitario: i centri storici sono il luogo in cui si conserva in gran parte la storia culturale delle popolazioni della nostra regione e questo rappresenta un valore assoluto ai fini di consolidare e rafforzare il senso di identità delle comunità locali.
- Valore paesaggistico: come già in più parti è stato sottolineato è riconosciuto il valore paesaggistico di tanti piccoli centri della nostra regione che sono paesaggio e che disegnano paesaggio con il loro adagiarsi sulle pendici dei colli. San Sostene è un centro di mezzacosta di origine Normanna.
- Valore di spazio di relazione: in numerosi centri della nostra regione il centro storico è ancora il luogo della relazione sociale, perché in esso possono ritrovarsi quegli spazi pubblici che danno il senso della socialità e della comunità, la piazza del Duomo, la piazza del Municipio, la Piazza del mercato.



- Presenza di contenitori di grande valore architettonico riutilizzabili per funzioni collettive e sociali.
- Qualità della vita, per alcuni aspetti, migliore. Nonostante le carenze abitative, l'assenza di servizi e di attività commerciali, i centri storici rappresentano spesso ancora dei luoghi con una migliore qualità abitativa rispetto al resto del centro urbano perché più a misura d'uomo, più ricchi di relazioni sociali, più tranquilli, più silenziosi, ecc..

### **Attuazione di politiche integrate**

E' evidente, in sintesi, come una politica realmente efficace di conservazione e valorizzazione dei centri storici calabresi debba rifuggire da qualunque tentazione di settorializzazione dei problemi ed affrontare la questione in una prospettiva globale ed integrata. Non avrebbe certamente senso, infatti, porsi l'obiettivo della salvaguardia antisismica di un centro storico che fosse poi comunque condannato al degrado da processi di spopolamento demografico o di sottosviluppo economico.

E' necessario, invece, affrontare tale importante questione in una logica integrata, considerando globalmente tutti i fattori di rischio che minacciano i centri storici, siano essi di natura ambientale o economica. Una politica di mitigazione del rischio sismico e/o idrogeologico può essere efficace e praticata solo se è coniugata con politiche economiche e sociali in grado di contrastare le condizioni di mancato sviluppo economico o spopolamento che affliggono i centri storici montani della Calabria, e ancor più di dare solide basi economiche e sociali ad una politica di recupero che deve affrontare, rispetto ad altri contesti territoriali, costi aggiuntivi derivanti dalle necessità di adeguamento antisismico.

Pertanto, particolarmente si prestano i programmi integrati di intervento (P.I.N.T.) per iniziativa pubblica - privata e/o mista.

In sintesi occorre mettere assieme politiche economiche, sociali, urbanistiche ed edilizie:

- A livello economico: favorire l'immissione di servizi (contenitori), attività commerciali ed artigianali, forme ricettive ed ospitalità diffusa (quali B&B ecc.).
- A livello urbanistico: favorire l'integrazione con il resto del centro urbano, migliorare l'accessibilità (non solo veicolare, ma anche pedonale), incrementare la dotazione di parcheggi.
- A livello sociale combattere le condizioni di emarginazione, assistenza agli anziani (spesso sono la categoria di popolazione più presente nei centri storici per via di un processo di invecchiamento della popolazione), ecc.. recuperare l'enorme patrimonio di spazi e luoghi di relazione.
- A livello edilizio favorire il recupero "sostenibile" del patrimonio edilizio esistente, ovvero adeguarlo agli standard di vita moderni senza alterarne le sue caratteristiche, operazione non sempre attuabile, e garantirne il miglioramento delle condizioni di sicurezza soprattutto rispetto al rischio sismico.

Gli interventi ordinari di iniziativa privata nel centro storico sono di norma disciplinati nel REU e possono avvenire per intervento edilizio diretto. A ciascun edificio, o unità edilizia, il REU attribuisce la specifica categoria di tutela che corrisponde a differenti modalità e condizioni di intervento, rapportate alle valenze del singolo immobile: edifici tutelati ex lege, edifici di interesse storico, edifici di interesse storico con forte degrado, edifici del tessuto minore.

Ai sensi dell'art. 48 comma 2 della LUR n.19 del 2002, La Giunta Regionale, con delibera n°166 del 26-04-2012, ha approvato un apposito Disciplinare per gli interventi di recupero, valorizzazione e messa in sicurezza del patrimonio edilizio urbanistico a cui la pianificazione territoriale deve fare riferimento ai fini della tutela e valorizzazione dei beni culturali e del patrimonio edilizio dei centri storici.

Il Comune può prevedere uno specifico Piano per il Centro Storico; in alternativa deve applicare le norme minime previste dal disciplinare come strumentazione urbanistica di salvaguardia, che una volta adottata annulla e sostituisce tutte le norme esistenti all'interno dei regolamenti ed in contrasto con il Disciplinare.

Nel REU sono ampiamente dettagliati le tipologie di intervento consentite e gli usi urbani ammessi: residenziale, commercio al dettaglio (Parchi commerciali Naturali con esclusione delle grandi

superfici), artigianato non molesto, pubblici esercizi, uffici, attività terziarie compatibili, sedi di rappresentanza, attività culturali e ricreative, oltre agli usi di servizio per attrezzature-urbane. Inoltre in alcune porzioni del centro storico, in sede di POT sarà possibile individuare e disciplinare eventuali interventi che, per la particolare complessità o delicatezza, debbano esulare dalle ordinarie disposizioni del REU e siano pertanto da sottoporre ad un Piano Urbanistico Attuativo o ad un progetto unitario convenzionato.

Il POT inoltre è la sede per la programmazione e il coordinamento degli interventi di interesse generale, di iniziativa pubblica o privata: ad es. gli interventi da attuarsi per il miglioramento della vivibilità e qualità ambientale del centro storico, progetti specifici di arredo urbano e per la riqualificazione e integrazione delle dotazioni e degli spazi pubblici, progetti per il sostegno e lo sviluppo delle attività economiche e sociali.

Il POT è infine la sede per individuare eventuali aree o immobili da acquisire ad uso pubblico per attrezzature e spazi collettivi, anche attraverso il loro inserimento in comparti attuativi ad arcipelago, l'attribuzione di un diritto edificatorio e il trasferimento di tale diritto edificatorio in altra parte del comparto.

#### **4.4.1.2 - EDIFICI STORICI ESTERNI AL CENTRO STORICO (ES) ED ALTRE INFRASTRUTTURE STORICHE.**

Comprendono i complessi edilizi esterni al centro storico di tipo religioso, militare, civile, produttivo o turistico, i giardini, i parchi storici.

Il PSC prescrive sia la tutela dei singoli elementi di interesse architettonico e/o testimoniale, sia la salvaguardia e valorizzazione del territorio storicamente pertinente al complesso edilizio.

Per quanto riguarda il tema della classificazione delle unità edilizie ai fini della loro disciplina di conservazione e recupero, è importante effettuare una selezione degli immobili, sia ricompresi nei centri storici che isolati, a cui attribuire il riconoscimento di “edifici di valore storico-architettonico”; ossia edifici o complessi di maggiore rilevanza (fra cui necessariamente quelli compresi negli elenchi di cui al D.Lgs 42/2004), rispetto all’insieme degli altri edifici tutelati, che vengono invece considerati “di pregio storico culturale e testimoniale” (ovvero di minore rilevanza intrinseca).

Le esperienze di recupero e riuso del patrimonio rurale storico condotte in questi anni si sono svolte con esiti qualitativi sovente scadenti ed hanno a volte determinato una completa sostituzione dell’edificio originario, anche con reinterpretazioni morfologiche e tipologiche lontane dai caratteri originali di quest’ultimo

Nella disciplina di conservazione del patrimonio storico sparso risulta quindi indispensabile recuperare un generale maggior rigore nell’applicazione delle normative, procedendo secondo autentici criteri di restauro e risanamento conservativo per quanto concerne sia gli edifici che gli spazi liberi di pertinenza, e prevedendo adeguate misure di riqualificazione ambientale e paesaggistica dell’intorno.

Gli interventi di recupero ammissibili sono di regola effettuati con l’impiego di materiali appartenenti alla tradizione locale.

La conservazione, il consolidamento ed il ripristino sono attuati con l’impiego di tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali, secondo le modalità dettagliate nel REU.

Le infrastrutture storiche sono costituite dagli assetti territoriali che costituiscono elementi riconoscibili dell’organizzazione storica del territorio. Essi si distinguono in:

- a) Sistema della viabilità storica;
- b) Siti di interesse archeologico;
- c) Elementi di valore storico testimoniale;

Il PSC tutela la viabilità storica e le strutture ed infrastrutture ad essa correlate quali portici, ponti, tabernacoli ed edicole devozionali, cippi miliari, ecc.

I siti archeologici sono soggetti alla specifica disciplina vigente in materia.

#### **4.4.1.3 - AMBITO CITTA' CONSOLIDATA (ACC).**

E' la porzione di territorio urbanizzata a ridosso del centro storico, formatosi in un periodo a cavallo tra la fine del 1800 e la prima metà del secolo scorso. Tale ambito rappresenta la "Città Consolidata" propriamente detta e costituisce il cuore del Paese, cioè il luogo dove si concentrano la maggior parte dei servizi pubblici.

Il livello di qualità urbana è riferito alle caratteristiche dell'impianto urbanistico e del tessuto edilizio ma anche a valutazioni quantitative e qualitative delle dotazioni territoriali di cui ciascuna zona dispone: reti di urbanizzazione, aree per attrezzature e spazi collettivi (aree a verde di vicinato, parcheggi, .....), dotazioni ambientali.

In questi ambiti, appunto in quanto considerati 'consolidati' nel loro impianto urbanistico, non si reputano necessarie operazioni di profonda trasformazione o di esteso reimpianto, mentre saranno in generale possibili ed opportuni gli interventi diffusi sulle singole unità edilizie, sia interventi di tipo conservativo per l'ammodernamento e rinnovo degli edifici sia interventi sostitutivi (demolizione e ricostruzione), questi ultimi naturalmente con l'esclusione delle eventuali singole unità edilizie che siano tutelate come beni di pregio storico-testimoniale. Saranno anche possibili e localmente opportuni interventi pubblici di miglioramento delle dotazioni e attrezzature e di qualificazione dell'arredo degli spazi pubblici.

La densificazione va considerata inopportuna per quelle parti urbane più dense, nelle quali le reti infrastrutturali sono già generalmente sovraccariche.

In continuità con l'ambito città consolidata sono individuate le principali e più estese aree che ospitano le maggiori attrezzature e spazi collettivi del centro capoluogo. Fra le dotazioni sono anche utilmente individuate le principali dotazioni territoriali in relazione ai vincoli di rispetto che comportano.

#### ***Obiettivi e strategie***

Gli obiettivi principali da perseguire all'interno delle aree urbane consolidate sono quelli di favorire il decongestionamento ed incrementare l'accessibilità. In particolare:

- Alleggerimento del carico funzionale favorendo il trasferimento di funzioni terziario direzionali, attività commerciali, servizi pubblici verso le aree più periferiche o il centro storico.
- Potenziamento della rete di trasporto pubblico che limiti l'uso del mezzo privato diminuendo l'inquinamento acustico ed atmosferico di cui soffrono principalmente queste aree centrali
- Creazione di isole pedonali e zone a traffico limitato e creazione di aree di parcheggio; la creazione di isole pedonali deve rispondere non solo al criterio di dissuadere l'uso del mezzo privato ma, laddove è stata praticata si è dimostrato un sistema per favorire lo sviluppo di attività commerciali e ricreative (bar, ristoranti), creando dei veri ed importanti spazi di relazione e socializzazione.

Un discorso a parte meritano gli ambiti città consolidata nel centro Capoluogo, inclusi in area a rischio frana R4 nel Piano di assetto idrogeologico dell'autorità di bacino della Regione Calabria e che presentano notevoli restrizioni all'edificabilità e, pertanto, in essi vanno attuate politiche mirate alla conservazione e riqualificazione dell'esistente.

#### **4.4.1.4 - AMBITO PERIFERIA CONSOLIDATA (APC).**

L'Ambito Periferia Consolidata (APC) è la porzione di territorio urbanizzata formatosi tra la fine della seconda guerra mondiale e la fine degli anni '80.

In questi ambiti, appunto in quanto considerati 'consolidati' nel loro impianto urbanistico, non si reputano, in generale, necessarie operazioni di profonda trasformazione o di esteso reimpianto, mentre saranno in generale possibili ed opportuni gli interventi diffusi sulle singole unità edilizie, sia interventi di tipo conservativo per l'ammodernamento e rinnovo degli edifici sia interventi sostitutivi (demolizione e ricostruzione), questi ultimi naturalmente con l'esclusione delle eventuali

single unità edilizie che siano tutelate come beni di pregio storico-testimoniale. Saranno anche possibili e localmente opportuni interventi pubblici di miglioramento delle dotazioni e attrezzature e di qualificazione dell'arredo degli spazi pubblici.

In tali ambiti le politiche atte a consentire o favorire la densificazione (ossia l'incremento dei volumi costruiti) possono essere considerate opportune, in alternativa alla nuova urbanizzazione, in particolare nelle porzioni caratterizzate da densità edilizie basse e da tipologie edilizie prevalentemente mono-bifamiliari. Tali interventi andranno tuttavia valutati attentamente in relazione alla loro effettiva sostenibilità e connessi, comunque, ad interventi di sostituzione edilizia finalizzata a garantire la realizzazione di edifici caratterizzati da una migliore efficienza energetica. Viceversa la densificazione va considerata inopportuna per quelle parti urbane più dense, nelle quali le reti infrastrutturali sono già generalmente sovraccariche.

Tali ambiti presentano generalmente due ordini di problemi principali:

- Funzionali: scarse relazioni funzionali con il centro e assenza di funzioni extra residenziali;
- Edilizi ed abitativi: scarsa qualità degli interventi, mancata manutenzione degli immobili con degrado dei fabbricati e delle parti pubbliche (scale, facciate, coperture, ecc....).

Gli obiettivi e le strategie di riqualificazione per tali ambiti prevedono:

- Il potenziamento del sistema relazionale con il resto del territorio;
- Favorire l'inserimento di funzioni non residenziali a carattere di servizio, commerciale;
- Recuperare il patrimonio edilizio esistente anche attraverso interventi di miglioramento energetico, ecc..;
- Riqualificare lo spazio pubblico anche attraverso il ridisegno urbano recuperando i vuoti e dando senso a spazi che attualmente non ne hanno;
- Favorire l'associazionismo e la partecipazione dei cittadini alla redazione e gestione dei programmi di riqualificazione.

Gli Ambiti Periferia Consolidata sono localizzati come di seguito indicato.

⇒ **Ambito Periferia Consolidata - APC (Localizzazione: Capoluogo).**

Tali ambiti sono localizzati nel centro Capoluogo in continuità con l'ambito città consolidata e sono in gran parte inclusi in area a rischio frana R4 nel Piano di assetto idrogeologico dell'autorità di bacino della Regione Calabria e presentano notevoli restrizioni all'edificabilità e, pertanto, in essi vanno attuate politiche mirate alla conservazione e riqualificazione dell'esistente.

⇒ **Ambito Periferia Consolidata - APC (Localizzazione: Centro urbano Marina).**

Il nucleo abitato di San Sostene Marina, per come si evince dalle tavole sullo Stato di attuazione del PRG, nasce con una doppia valenza: Turistico e residenziale.

A questa doppia valenza, corrisponde una netta separazione tra l'insediamento a monte della linea ferrata (di carattere prevalentemente residenziale) e quello a valle (di carattere prevalentemente turistico).

In tale contesto l'ambito Periferia Consolidata è rappresentato dal nucleo principale presente a San Sostene Marina ubicato a monte della linea ferrata e della S.S. 106 ed a cavallo della S.P. n°131 in corrispondenza del bivio di innesto sulla S.S. 106 e posto all'interno del perimetro urbano.

Tale insediamento si caratterizza dalla presenza di edifici con tagli dimensionali medio grandi, in gran parte non ancora ultimati, dalla presenza di attività commerciali e di servizi inferiori alle potenzialità dell'abitato.

Nelle vicinanze è presente la maggiore dotazione di servizi di San Sostene Marina (ufficio postale, stazione ferroviaria, delegazione municipale, chiesa, scuole, farmacia, campo di calcio ed aree a verde attrezzate).

#### **4.4.1.5 - AMBITO PERIFERIA PUBBLICA (APP).**

E' la porzione di territorio urbanizzata formatosi tra la fine della seconda guerra mondiale e la fine degli anni '80 nel cui processo di sviluppo un peso rilevante è rappresentato dalla nascita di quartieri di E.E.P. che si sono susseguiti nel tempo sulla base delle diverse leggi di finanziamento.

Tali aree presentano generalmente tre ordini di problemi principali:

- Funzionali: scarse relazioni funzionali con il centro e assenza di funzioni extra residenziali;
- Edilizi ed abitativi: scarsa qualità degli interventi, mancata manutenzione degli immobili da parte degli enti pubblici proprietari, insieme a basso reddito familiare ha avuto come conseguenza un degrado dei fabbricati e delle parti pubbliche (scale, facciate, coperture, ecc....). Inoltre, tali quartieri sono stati realizzati sulla base di un progetto originale che prevedeva ampie zone da destinare a verde o servizi che non sono stati mai realizzati. La conseguenza è stata la nascita di ampi spazi vuoti fra gli edifici, vera e propria terra di nessuno spesso in condizioni di degrado, occupati da interventi abusivi, ecc... Una delle caratteristiche di questi quartieri, pur nati da un progetto urbanistico è la assoluta mancanza di carattere e di configurazione dello spazio pubblico scarsamente definito e degradato, che appare come un vuoto indistinto fra un edificio e l'altro. Inoltre spesso questi quartieri trasmettono un senso di monotonia dovuta al ripetersi delle stesse tipologie edilizie.
- Sociale. La periferia pubblica, nella quale sono spesso concentrati i nuclei familiari a reddito più basso rappresenta quasi sempre nelle città il luogo dove si concentrano il disagio sociale e l'emarginazione.

Le linee guida della pianificazione regionale suggeriscono che gli obiettivi e le strategie di riqualificazione per gli ambiti periferici degradati, individuati all'interno dei Piani Strutturali, prevedano:

- Il potenziamento del sistema relazionale con il resto della città;
- Favorire l'inserimento di funzioni non residenziale a carattere di servizio, commerciale e produttivo;
- Favorire la commistione sociale attraverso l'inserimento di edilizia privata mediante le opportune forme di concertazione;
- Recuperare il patrimonio edilizio esistente anche attraverso interventi di miglioramento energetico, ecc..;
- Riqualificare lo spazio pubblico anche attraverso il ridisegno urbano recuperando i vuoti e dando senso a spazi che attualmente non ne hanno;
- Favorire l'associazionismo e la partecipazione dei cittadini alla redazione e gestione dei programmi di riqualificazione;
- Coniugare la riqualificazione edilizia ed ambientale con progetti per sviluppare l'occupazione e rimuovere il disagio sociale.

Gli Ambiti Periferia Pubblica sono localizzati come di seguito indicato.

#### **⇒ Ambito Periferia Pubblica - APP (Localizzazione: Capoluogo).**

E' localizzato nel Capoluogo in continuità con l'ambito periferia consolidata e prospiciente la S.P. n°131 ed è incluso in area a rischio frana R2 nel Piano di assetto idrogeologico dell'autorità di bacino della Regione Calabria con le restrizioni conseguenti.

#### **⇒ Ambito Periferia Pubblica - APP (Localizzazione: Marina).**

E' localizzato nella Marina in corrispondenza dell'innesto al sottopasso comunale da cui si accede.

#### **4.4.1.6 - AMBITO CITTA' DIFFUSA (ACD).**

Col termine di città diffusa si intende descrivere un processo di espansione edilizia privo dei caratteri tipici della città, ovvero la contiguità fisica dell'edificato e la struttura di uno spazio pubblico. Nelle aree periurbane gli edifici si collocano nello spazio indifferente in un continuo alternarsi di costruito e di aree agricole o meglio inedificate.

Il fenomeno, che non ha riguardato solo la nostra regione, è stato favorito a cavallo degli anni '70 '80 da due fattori concomitanti: lo sviluppo della motorizzazione di massa e dall'incremento del reddito delle famiglie, che hanno consentito rilevanti investimenti immobiliari in aree anche a grande distanza dai centri urbani in terreni ex agricoli di proprietà delle famiglie. Nella nostra regione, inoltre, è stato caratterizzato spesso dall'abusivismo.

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

#### ***Obiettivi e strategie***

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

In generale le linee guida della pianificazione regionale suggeriscono di lavorare su:

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

Gli Ambiti Città Diffusa sono localizzati come di seguito indicato

- **ACD-1 – Ambito Città Diffusa-1.** E' l'Ambito posto in continuità con il nucleo principale della Marina, principalmente in località Lacco e già inserito nel PRG come Z.T.O. Bt2 – Residenziale turistica parzialmente edificata con indice fondiario pari a 1,00 mc/mq.
- **ACD-2 – Ambito Città Diffusa-2.** Ambiti residenziali-turistici in località Chiaranzano o prospicienti il Mare, caratterizzati da un'edilizia disomogenea e quasi integralmente edificati ed inseriti nel PRG come Z.T.O. Bt1 – Residenziale, turistica di completamento ad edificazione diretta con indice fondiario pari a 1,00 mc/mq.
- **ACD-3 – Ambito Città Diffusa-3.** Ambiti residenziali-turistici caratterizzati da un'edilizia disomogenea, in parte edificati ed in cui sono in parte presenti le opere di urbanizzazione. Tali ambiti in gran parte sono rappresentati da aree inserite nel PRG come Zone di espansione ed intercluse tra lottizzazioni già convenzionate.

#### **4.4.1.7 - AMBITO LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE (ALC).**

Sono le porzioni di territorio interessate da piani attuativi approvati in Consiglio Comunale e per i quali valgono tutte le norme, i parametri e gli obblighi già convenzionati.

Come si evince dalle tavole sullo stato di attuazione del PRG, tali ambiti sono concentrati nella zona marina e nelle seguenti Z.T.O. del PRG vigente: Ct (residenziale turistico – ricettiva); Ct1 (residenziale turistico – ricettiva a mare); Ct2 (residenziale turistica); Ct3 (residenziale turistico - artigianale).

#### **4.4.1.8 - AMBITO PERIFERIA INDUSTRIALE (API).**

E' rappresentata dall'area per insediamenti produttivi al confine con il Comune di Davoli in località Piani di Bella, soggetta ad un piano di lottizzazione convenzionato, ai cui indici e parametri urbanistici si rimanda.

In esso sono presenti le principali attività industriali ed artigianali del Comune di San Sostene.

Data la vicinanza con l'area industriale del Comune di Davoli su essa si concentreranno in via preferenziale gli investimenti per la dotazione di infrastrutture e servizi, per ammodernare l'offerta produttiva verso una maggiore attrattività e sostenibilità ambientale.

#### **4.4.2 - IL TERRITORIO URBANIZZABILE (TDU).**

Appare necessario razionalizzare i processi di sviluppo in modo da renderli sostenibili nel tempo e nello spazio. Questo impone un approccio ai problemi che persegua **un contenimento del consumo di suolo**. E' questo un principio più volte richiamato all'interno della nuova legge urbanistica, quindi la nuova occupazione di suolo tanto a fini insediativi che infrastrutturali deve essere ammessa solo qualora non esistano alternative di riuso o di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture già esistenti.

Tuttavia, nel momento in cui si rende necessario la realizzazione di nuovi impianti si deve partire dalla considerazione che il principio della perequazione stabilisce che (art. 54) *"la quantità di edificazione spettante ai terreni che vengono destinati ad usi urbani deve essere indifferente alle specifiche destinazioni d'uso previste dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C) e deve invece correlarsi allo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del Piano stesso"*.

Nella individuazione delle aree urbanizzabili, pertanto, sono stati presi in considerazione i principi sopra esposti (riduzione del consumo di suolo e stato di fatto delle aree) considerando alcuni requisiti che riguardano:

**La resistenza alla trasformazione** derivante da:

- **Condizioni di sicurezza**. Nella scelta delle aree urbanizzabili ci si è garantiti, anche attraverso specifici studi a carattere geologico e sismico, che le stesse presentino livelli di sicurezza accettabili e non si trovino in condizioni di rischio elevato.
- **Risorse ambientali**. le aree urbanizzabili sono state individuate in considerazione dello stato di fatto in cui si trovano da un punto di vista delle risorse ambientali (acqua, aria, flora, fauna) ovvero facendo attenzione che la loro trasformazione ad usi urbani non avvenga a detrimento delle risorse ambientali esistenti e quindi selezionando quelle aree in cui gli impatti delle trasformazioni risultino minimi.

**La potenzialità alla trasformazione**. Nella individuazione delle aree urbanizzabili sono stati inoltre considerati i costi che graveranno sulla comunità nell'urbanizzare le aree, ovvero nel dotarle di tutte le opere di urbanizzazione a rete e puntuali. In tal senso sono state prese in considerazione:

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

In considerazione di quanto sopra riportato, gli ambiti per i nuovi insediamenti sono costituiti dalle parti del territorio oggetto di trasformazione intensiva, in termini di nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano, da individuarsi prioritariamente nelle aree limitrofe ai centri edificati. Gli ambiti per i nuovi insediamenti sono caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili.

Gli ambiti per nuovi insediamenti rappresentano, tuttavia, solo potenziali direttrici di sviluppo urbano in una qualche misura alternative fra loro. Ciò conferma che l'individuazione degli ambiti



per nuovi insediamenti nel PSC non dà luogo a diritti edificatori, ma solo a potenzialità, che per una parte di essi potranno concretizzarsi, attraverso il POT nella misura e secondo tempi correlati con le esigenze di sviluppo urbano, sulla base di preliminari procedure concorrenziali (bandi) e della firma di accordi fra il Comune e le proprietà; mentre per un'altra parte resteranno sulla carta, ossia resteranno aree ad uso agricolo.

Sono importanti, a tal proposito, le direttive e le prescrizioni **dell'art.20 - Ambiti urbanizzabili, mitigazione consumo suolo** del Tomo 4 del QTRP

A - Disincentivo sottrazione suolo all'agricoltura: direttive.

1. *Il QTRP stabilisce che gli ambiti urbanizzabili siano utilizzati in via straordinaria e solamente dopo avere raggiunto gli obiettivi principali di sostenibilità riferiti agli ambiti urbanizzati del PSC. In particolare il QTRP fissa le seguenti azioni preliminari all'utilizzo degli ambiti urbanizzabili:*
  - *Ammagliamenti di tessuto urbanizzato sfrangiato;*
  - *Omogeneità del disegno urbano a seguito di riempimento dei vuoti urbani anche per il recupero di standard di urbanizzazioni;*
2. *A seguito di ciò e comunque dietro presentazione di appositi strumenti attuativi di significativa ampiezza è possibile espandere il tessuto urbano a condizione che si siano già raggiunti gli obiettivi precedentemente citati.*
3. *Lo strumento attuativo proposto dovrà essere localizzato in un intimo rapporto di funzionalità urbanistica con l'ambito urbanizzato, ovvero all'interno di questo, ciò al fine di risparmiare territorio ed utilizzare le urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti nell'attiguo ambito urbanizzato, fermo restando la corresponsione degli oneri di urbanizzazione diretti o in forma perequativa.*

B - Disincentivo economico consumo suolo: Prescrizione.

1. *Il QTRP prescrive che gli interventi di nuova costruzione, realizzabili a seguito del soddisfacimento dei principi di "Ammagliamenti e Omogeneità", nonché l'utilizzo degli ambiti urbanizzabili del PSC, in quanto tendenti a ridurre la disponibilità di aree agricole, devono essere assoggettati, nel caso di previsione di PAU o altro strumento attuativo, ad un regime oneroso, consistente:*
  - ***In una maggiorazione dei termini perequativi, partendo da una cessione minima al demanio comunale del 30% di aree, oltre agli standard di legge;***
  - *Nell'aumento pari al 50% degli oneri economici per i titoli abilitativi dei singoli interventi.*

Inoltre, come meglio specificato nel REU, per tali ambiti l'attuazione delle previsioni è subordinata alla verifica dei seguenti punti:

1. Per la componente acqua: ad una puntuale definizione delle soluzioni acquedottistiche, delle reti fognarie e di depurazione, in relazione alla progressiva attuazione delle previsioni del piano e verifica del soddisfacimento rispetto alla capacità insediativa prevista per l'ambito di nuovo insediamento. La capacità insediativa da utilizzare per la verifica deve essere quella massima complessiva.
2. Per la componente rifiuti: ad una puntuale verifica dei parametri di produzione dei rifiuti e conseguente smaltimento in relazione alla progressiva attuazione delle previsioni del piano e verifica rispetto alla capacità insediativa prevista per l'ambito di nuovo insediamento. La capacità insediativa da utilizzare per la verifica deve essere quella massima complessiva. Deve, inoltre, essere previsto un sistema di raccolta differenziata dei rifiuti per ogni ambito di nuovo impianto fino al raggiungimento delle percentuali previste per legge in ambito comunale.
3. L'edificazione è subordinata alla verifica di parametri ambientali in termini di consumo di suolo, di utilizzo di energie rinnovabili e contenimento dei consumi energetici.

Nei piani attuativi è previsto l'obbligo per i privati di piantumare le aree verdi con specie arboree ed arbustive autoctone che devono avere un'idonea copertura di impianto, tenendo conto della vegetazione eventualmente già presente).

#### **4.4.2.1 - AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE (ANI).**

Sono gli ambiti urbanizzabili a destinazione prevalente residenziale.

Il PSC stabilisce di non creare nessuna area residenziale monofunzionale e pertanto gli ambiti di nuovo impianto si intendono a prevalenza residenziale se contengono una percentuale compresa tra il 60% e l' 80%: residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria.

L'attuazione di tali ambiti, ubicati in continuità con il nucleo abitato di San Sostene Marina, mira a rafforzare il nucleo insediativo della Marina, attraverso un progetto finalizzato al completamento della struttura urbana consolidata ed al miglioramento delle condizioni di accessibilità e di dotazione di nuove aree da destinare a servizi pubblici e verde.

Il P.S.C. assegna la medesima capacità insediativa di base a tutti gli ambiti destinati ad usi urbani ed aventi le medesime caratteristiche.

Il criterio adottato prevede, per gli ambiti di trasformazione e di nuovo impianto che la capacità insediativa massima sia in parte spettante al terreno (e dunque ai proprietari del suolo) ed in parte spettante al Comune. Tale capacità insediativa (quota spettante al Comune) viene, generalmente, trasferita nuovamente ai soggetti privati (in cambio di cessione di aree (standard urbanistici) in misura superiore al minimo inderogabile stabilito dalle disposizioni legislative (D.M. 1444/1968). Grazie a questo meccanismo, la perequazione urbanistica e il relativo trasferimento dei diritti edificatori, avviene all'interno dello stesso comparto di trasformazione mediante procedimenti di refusione particellare e riparcellizzazione che saranno definiti dai Piani Attuativi Unitari. In tal modo, l'Amministrazione Comunale potrà contare sulla disponibilità di nuove aree di proprietà pubblica senza ricorrere all'annoso meccanismo dell'esproprio per continuare la costruzione della cosiddetta "città pubblica" e, dunque, servizi, attrezzature, nuove aree per l'edilizia convenzionata ed aree verdi.

In tali ambiti il PSC si attua con Piano Attuativo Unitario, che può individuare comparti edificatori, e sarà realizzato attraverso convenzione riguardante, tra l'altro, la cessione al Comune delle aree con destinazioni pubbliche nonché la realizzazione a cura e spese dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota di quelle di urbanizzazione secondaria, a scomputo dei contributi di urbanizzazione.

Le aree destinate agli standards dovranno essere preferibilmente concentrate in un unico lotto.

In assenza di iniziativa dei proprietari, l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi della facoltà prevista dalle leggi urbanistiche, procedendo alla redazione degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica.

#### **4.4.2.2 - AMBITO NUOVE AREE TURISTICHE-RICETTIVE (ANT).**

Sono gli Ambiti Urbanizzabili, ad attuazione perequativa, per funzioni prevalentemente turistiche con realizzazione di infrastrutture e dotazioni territoriali.

Tali ambiti rappresentavano oltre il 50% della zona edificabile del PRG.

Nel PSC in corso di redazione tali ambiti sono stati ridotti drasticamente, eliminando completamente la Zona Ct4 - Residenziale Turistica Montana con indice  $I_t=0,50$  mc/mq ed avente un'estensione di circa 31 ha (l'area ricadeva in un'area di interesse naturale/paesaggistica e ricadeva a ridosso dell'area SIC Lacina e dell'area Parco delle Serre).

Gli ambiti a destinazione turistico ricettiva sono stati rilocalizzata nella zona collinare, al di sopra della località Chiaranzano, zona che si presta sia dal punto di vista geologico e sismico, sia per la facile accessibilità, essendo servita dalla strada provinciale esistente e dalle strade comunali interne, sia perché già in parte dotata di servizi a rete (idrica, fognante, Enel, ecc.).

#### **4.4.2.3 - AMBITO SPECIALIZZATO PARCO COMMERCIALE (ASC).**

E' l'Ambito in trasformazione a destinazione Commerciale, interessato dal progetto per la costruzione di un parco commerciale oggetto di un piano attuativo approvato in Consiglio Comunale e per il quale valgono tutte le norme, i parametri e gli obblighi già convenzionati.

Tale area si trova nelle vicinanze della S.S. 106 e presenta facilità di accessibilità e costi di costruzione relativamente contenuti, data l'orografia del terreno quasi totalmente pianeggiante.

#### **4.4.2.4- AMBITO SPECIALIZZATO PRODUTTIVO (ASP).**

E' l'Ambito Urbanizzabile a prevalenza produttivo e servizi.

L'attuazione di tali ambiti è orientato a dotare il nucleo abitato di San Sostene Marina di un'area per le produzioni artigianali non moleste, misto a residenza.

Infatti, il PSC stabilisce di non creare nessuna area di piccola produttività monofunzionale e, pertanto, gli ambiti di nuovo impianto si intendono a prevalenza produttiva se contengono le seguenti percentuali riferite all'art. 57 della L.r. 19/02:

- produttiva Min. 60% - Max 80%: commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione, servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale.
- per le restanti parti possono essere previste aree ad uso: residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria.

#### **4.4.3 - LE DOTAZIONI TERRITORIALI.**

Le dotazioni territoriali comprendono:

- le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ossia gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti;
- le attrezzature e spazi collettivi, ossia il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo (quelli che erano gli "standard" secondo la terminologia della precedente legge urbanistica);
- le dotazioni ecologiche ed ambientali, ossia l'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

#### **4.4.4 - DOTAZIONI DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI.**

Anche se il PSC non ha il compito di individuare dettagliatamente tutto il sistema delle aree per attrezzature e spazi collettivi, (e non può individuare le aree da destinare a nuove attrezzature collettive, se non in forma indicativa e di massima in quanto non può porre vincoli preordinati all'esproprio), tuttavia il PSC ha il compito di definire gli obiettivi di dotazione da raggiungere, sia in termini quantitativi che qualitativi.

A partire dalle dotazioni esistenti, stimate in sede di Quadro conoscitivo nella misura di gran lungo superiore ai 18 mq/Ab, il PSC punta, comunque, ad un graduale accrescimento degli standard urbanistici, in particolare utilizzando gli strumenti offerti dalle pratiche di perequazione urbanistica. In ogni caso gli standards futuri sono sufficienti a compensare anche un eventuale +30% di volumetria per incentivi determinata dal REU per le aree urbanizzate.

Il presente PSC definisce l'"Abitante Teorico" a cui riferire la programmazione ed il dimensionamento degli standard urbanistici attraverso una dotazione minima di standard di 18 mq/ab per una volumetria di 100 mc/ab.

Al fine di qualificare e rendere organica e rispondente la rete dei servizi sociali urbani, il Comune si riserva la formazione di uno specifico Piano dei Servizi, in sede di POT, secondo gli indirizzi definiti dalle Linee Guida della Pianificazione regionale.

Negli ambiti Urbanizzabili al fabbisogno precedente, così come prescritto dal PTCP, si aggiunge quello per gli utenti non residenti (turisti), riferito a ciascun posto letto (pl) alberghiero ed extra-alberghiero e seconde case considerando un pl ogni 20 mq di superficie utile:

- Per attrezzature di interesse comune: 1 mq/pl;
- Per parcheggi: 2 mq/pl;
- Per verde e sport: 5 mq/pl.

Un discorso a parte merita l'ambito VP-MA - Verde a parco "marino", che è la porzione di territorio destinata ad accogliere un'area verde a parco, ad attuazione perequativa, con aree per il gioco, per lo sport e per il tempo libero, da assoggettare a esproprio o a cessione compensativa, o ad attuazione diretta dai parte dei privati, che fungerà da zona "cuscinetto" tra destinazioni urbanistiche non compatibili, al fine di formare aree di protezione tra le stesse.

#### **4.5 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO AGRICOLO – FORESTALE (TAF).**

##### **4.5.1 - L'ARTICOLAZIONE DEL TAF IN SOTTO-AMBITI**

Il territorio agricolo e forestale comprende le aree non urbanizzate, prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione del fondo. Esse presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio insediativo esistente e delle risorse naturali ed antropiche, per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e quelle non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio.

Le componenti in cui si articola IL TERRITORIO AGRICOLO - FORESTALE (TAF) sono le sottozone previste ai sensi della legge 19/2002 (art.50, comma 3):

- Produzioni agricole e forestali tipiche (E1): sono le aree rurali caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate;
- Aree di primaria importanza (E2): sono le aree rurali di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- Centri rurali (E3): sono aree rurali con preesistenze insediative, utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola;
- Aree boscate o da rimboschire (E4);
- Aree senza insediamenti (E5): sono le aree rurali che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico - ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti;
- Sottozona E6: Aree assoggettate ad usi civici o di proprietà collettiva di natura agricola o silvo-pastorale.

La disciplina in ciascuna di esse ha la finalità di favorire, con il ricorso agli strumenti di programmazione regionale, nazionale e comunitaria: l'attività dell'impresa agricola, zootecnica e forestale; lo sviluppo di filiere produttive, di beni e servizi nei settori agro-alimentari, turistico, culturale, ambientale e artigianale, l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche presenti.

La suddivisione delle aree agricole è stata definita nel corso dello studio agro-pedologico, di cui si compone il PSC, attraverso un'attenta analisi dello stato di fatto, dell'attitudine produttiva e delle caratteristiche agronomiche intrinseche dei suoli.

Nelle aree agricole il PSC si attua per intervento edilizio diretto.

L'unità di riferimento per l'applicazione della disciplina è l'Unità Aziendale Minima (UAM). Per i valori di quest'ultima e per l'ordinamento produttivo si rimanda allo studio agro-pedologico ed all'apposita sezione del REU.

##### **4.5.2 – DISCIPLINA DELL'EDIFICAZIONE NEL TAF**

I criteri fondamentali che è opportuno suggerire fin d'ora sono i seguenti:

- il riuso degli edifici ex-agricoli, per residenza o altre funzioni urbane non connesse con l'agricoltura, va previsto in primo luogo per gli edifici (sia originariamente abitativi che non abitativi) che siano espressamente individuati e tutelati nello strumento urbanistico come beni di interesse culturale; va consentito inoltre per gli edifici aventi tipologia abitativa anche non tutelati. Viceversa non va consentito per gli edifici non tutelati e non abitativi (ad es. i

capannoni o magazzini agricoli e le stalle di epoca recente); per questi ultimi, quando dismessi, va consentito il riuso solo per funzioni adatte alle loro caratteristiche costruttive, e non generatrici di altre problematiche: ad es. come magazzini o ricoveri macchine o eventualmente anche come magazzini per altre attività (es depositi di materiali e attrezzature edili). La trasformazione ad uso abitativo va inoltre evitata per i pro-servizi (edifici di servizio di piccola dimensione quali forni/porcili...) ancorché facenti parte di complessi rurali tutelati; i quali vanno recuperati solo quali spazi di servizi delle abitazioni realizzate negli edifici principali della corte.

- gli interventi di recupero per funzioni diverse da quelle agricole va condizionato all'esistenza di determinate condizioni minime di infrastrutturazione (allacciamento alla rete idrica ed elettrica, allacciamento alla rete fognaria o, in assenza, sistema di depurazione dei reflui adeguato alle prescrizioni igieniche, strada asfaltata.....) anche per evitare l'insorgere di istanze e rivendicazioni a cui l'Amministrazione si troverebbe in difficoltà a rispondere,
- per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammissibili nel recupero degli edifici ex-agricoli, per agevolare il recupero può essere ammesso di norma, oltre alla residenza, un ampio ventaglio di altre funzioni compatibili con la tipologia: uffici privati e attività terziarie in genere, pubblici esercizi, attività ricettive, attività sociali e assistenziali, case di riposo, attività culturali, formative e ricreative. Spesso queste funzioni si prestano anche meglio che non la residenza alla valorizzazione architettonica di questi immobili, fatte salve le verifiche che occorrono e le limitazioni che derivano dalle condizioni di infrastrutturazione. In particolare le attività che richiamino pubblico come quelle ricettive o ristorative o ricreative, vanno condizionate all'esistenza di condizioni di infrastrutturazione adeguate all'utenza prevedibile o all'impegno dell'interessato ad adeguarle;

Nel TAF, e specificamente nelle prime tre sottozone E1, E2, E3, sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione razionale dell'azienda, nel rispetto delle prescrizioni dettate dagli artt. 52 e 56 della LUR

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al raggiungimento dell'UAM.

Il QTRP prescrive che al fine di preservare i caratteri di ruralità e l'identità del paesaggio agrario, strutturato dalla dimensione socio-economica, l'edificazione dell'Unità Aziendale Minima all'interno delle aree agricole sarà assoggettata ad una dimensione non inferiore ai 10.000 mq con possibilità di asservimento di lotti non contigui della medesima proprietà, ma solamente per il raggiungimento dell'Unità Aziendale Minima, ove l'edificazione non potrà superare i due piani max se non per comprovate esigenze produttive. Per gli interventi di natura aziendale dovrà essere fatto obbligo che la materia prima sia prodotta prevalentemente nella stessa azienda.

Al di sotto dei 10.000 mq i Comuni hanno facoltà di far realizzare esclusivamente piccoli manufatti in legno, max 3,00 \* 6,00, non ancorati stabilmente a terra, per il ricovero delle attrezzature agricole ed assolutamente dalle caratteristiche non residenziali.

Il permesso di costruire è inoltre subordinato all'avvenuta trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura e spese del richiedente dei vincoli relativi all'edificazione stessa.

Nella sottozona E4 è ammessa solamente la realizzazione di costruzioni provvisorie o temporanee realizzate in materiali facilmente rimovibili e la cui durata di installazione è limitata nel tempo.

Nella sottozona E5 le trasformazioni fisiche ammissibili compatibilmente con la vincolistica vigente, riguardano solo gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti, non è ammesso nessun intervento di nuova costruzione.

Un discorso a parte merita la sottozona E6 - Aree assoggettate ad usi civici.

La Regione Calabria ha provveduto a disciplinare tale materia con la L.R. 18/2007 "Norme in materia di usi civici", questa regolamenta l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di usi civici e di gestione delle terre civiche. Gli usi civici oggetto di disciplina sono:

- diritti di uso civico su terre di proprietà privata, quali diritti spettanti ad una collettività locale su terreni e loro pertinenze e accessioni, di uso e godimento secondo la destinazione dei beni, coesistenti con il diritto di proprietà privata;

- diritti di uso civico su terre del demanio comunale, quali diritti spettanti ad una collettività locale, di uso e godimento secondo la destinazione dei beni, su terreni appartenenti al comune, frazione o associazione.

La suddetta Legge Regionale, oltre a stabilire che gli usi civici costituiscono diritto inalienabile, imprescrittibile e inusucapibile della comunità locale alla quale appartengono ridistribuisce le funzioni amministrative e di programmazione tra Regione, Provincia e Comuni.

#### **4.6 - SISTEMA DI TUTELA E SALVAGUARDIA E CONSERVAZIONE IDENTITÀ TERRITORIALI.**

##### **4.6.1 – LE RISORSE NATURALI ED ANTROPICHE.**

Le risorse naturali ed antropiche riguardano le porzioni di territorio in cui la finalità primaria è rappresentata dal mantenere, recuperare e valorizzare le loro peculiarità paesaggistiche, ecologiche, storico-culturali.

Il Quadro Ambientale del PSC, a cui si rimanda, contiene tutte le informazioni necessarie alla valutazione della compatibilità ambientale e costituisce un quadro completo delle risorse esistenti sul territorio, dei loro caratteri e dei loro valori. Esso prevede in particolare:

- censimento delle risorse ambientali naturali (acqua, aria, suolo, flora, fauna) ed antropiche (beni culturali, aree agricole, aree produttive, aree archeologiche, ecc.);
- individuazione dei caratteri, dei valori e della vulnerabilità, allo scopo di valutare le vocazioni, le potenzialità di trasformazione, o al contrario la resistenza alla trasformazione ed i possibili effetti delle trasformazioni sulle varie risorse;
- identificazione e valutazione dei rischi naturali ed antropici esistenti sul territorio che comportano una resistenza alla trasformazione con particolare riferimento al rischio sismico e rischio idrogeologico.

Le risorse naturali si articolano nelle seguenti componenti:

- Il territorio naturale: acqua (acqua dolce di superficie, mare Jonio, sorgenti/pozzi).
- Il territorio naturale: il suolo (spiaggia, area S.I.C. del Lago Lacina, aree boscate del Parco regionale delle Serre, aree naturali prevalentemente boscate [leccio e querceti - faggete - castagneti, pineti, abeti, altro], aree naturali a prevalente vegetazione arbustiva).
- Il territorio naturale: la fauna (Mammalofauna delle serre e preserre calabresi).

Le risorse antropiche si articolano nelle seguenti componenti:

- Il patrimonio storico e culturale (centro storico, edifici tutelati, edifici storici non tutelati, chiese, punti identitari, aree di interesse archeologico).
- Elementi salienti del paesaggio antropico.
- Il patrimonio agricolo.

##### **4.6.2 – DEFINIZIONE, TIPOLOGIE E DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI.**

Per quanto riguarda la definizione, la tipologia e la disciplina dei beni paesaggistici si rimanda al capitolo VI: SISTEMA DI TUTELA E SALVAGUARDIA E CONSERVAZIONE DELLE IDENTITÀ TERRITORIALI del Titolo Quinto del REU, in cui il tema è ampiamente trattato.

Per quanto riguarda l'individuazione cartografica si rimanda alle relative tavole del Quadro Conoscitivo con particolare riferimento al Quadro Normativo e di Pianificazione.

##### **4.6.3 – PARCO REGIONALE NATURALE DELLE SERRE E SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA (SIC) “LACINA” .**

Parco Regionale Naturale delle Serre.

La disciplina, in merito alla salvaguardia e valorizzazione nonché alle destinazioni e trasformazioni ammissibili del territorio compreso nelle aree protette, è stabilita dagli atti istitutivi e dai piani, programmi e regolamenti previsti dalle specifiche leggi che regolano la materia e dall'art. 7 del

Tomo 4 – Disposizioni Normative del QTRP e dall' art. 34 delle NTA del PTCP (Parchi regionali, riserve naturali e altre aree protette).

Nelle tavole del PSC è perimetrata l'area interessata dal **“Parco Regionale Naturale delle Serre”**.

Per i Parchi istituiti con legge statale e per i parchi d'interesse regionale nonché per le altre aree protette il QTRP dispone che in assenza della pianificazione specifica si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art.12 comma 3 del TU 380/2001.

Il QTRP prescrive che sono comunque ammessi, salvo le disposizioni più restrittive contenute nel relativo Piano, oltre agli interventi di cui all'art.149 del D. Lgs. 42/2004 e suc. mod. e int.:

- gli interventi di realizzazione di sentieri e di percorsi di accesso e di altri servizi minimi complementari, finalizzati alla fruizione turistica naturalistica culturale, purché non comportino tagli di alberi, opere di scavo e di riporto di terra, ed altre opere che possano alterare l'assetto idrogeologico ed ambientale;
- la realizzazione di piccoli impianti tecnici, quali cabine elettriche, serbatoi d'acqua per lo spegnimento di incendi e simili.
- interventi specifici per la fruizione dell'area protetta.

#### Sito di importanza comunitaria (SIC) “Lacina”.

La Rete Natura 2000, ai sensi dell'art.3 della Direttiva "Habitat" è costituita dalle Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e dalle Zone di Protezione Speciale (ZPS). Alle zone di conservazione, ai sensi della direttiva “Uccelli”, si aggiungono i Siti di Importanza Comunitaria (SIC).

Nelle tavole del PSC è perimetrata l'area interessata dal **sito di importanza comunitaria (SIC) “Lacina”**.

Dei 326 ha di territorio dell'area SIC Lacina, appena 3 ha ricadono nel territorio comunale di San Sostene, collocati all'estremo confine occidentale ad una distanza di circa 6,5 km dal centro capoluogo ed a oltre 10 km dalla fascia collinare/marina.

La parte dell'area SIC Lacina ricadente nel territorio comunale è circondata dal Parco Regionale delle Serre, in modo che questo formi una sorta di fascia di sicurezza di circa 1 km.

La descrizione delle caratteristiche ambientali dell'area SIC “Lacina” e la valutazione della significatività dei possibili effetti delle azioni del PSC su questo sito sono trattate nella Valutazione di incidenza del PSC sull'area SIC “Lacina”.

Dalla esamina degli indicatori scelti, risulta che il PSC di San Sostene sia a breve termine che permanente rispetto al livello originale, non provocherà né perdita di habitat né frammentazione, inoltre non sono previsti cambiamenti della qualità dell'aria e dell'acqua.

Inoltre, data la distanza dalle aree di trasformazione previste nel PSC, ubicate a circa 10 km di distanza nella zona marina/collinare del territorio comunale, le relative perturbazioni esterne sull'area si possono considerare trascurabili.

In aggiunta, il PSC non interviene nell'area limitrofa all'area SIC inclusa nel Parco regionale delle Serre in Zona B, che in questo caso si garantisce la formazione sorta di fascia di sicurezza. L'integrità dell'area SIC è ulteriormente garantita in considerazione del fatto che la maggior parte dell'area SIC è recintata al fine di inibire l'ingresso al pubblico (per motivi di sicurezza poiché le acque del lago sono destinate al consumo umano).

Non per ultimo, bisogna anche considerare che il PSC introduce elementi positivi di miglioramento riassumibili in:

- Inibizione della possibilità di realizzare strutture turistico ricettive nelle aree meridionali prospicienti all'area SIC come previsto nel PRG di San Sostene;
- Istituzione del Parco Fluviale del Torrente Alaca; questo costituirà un importante corridoio naturalistico di interconnessione tra la il mare e la montagna;
- Si impegna a promuovere campagne di informazione e sensibilizzazione sulle aree naturali protette del comune;

Da quanto sopra esposto, si può affermare con ragionevole certezza che il piano non avrà incidenza significativa sul sito Natura 2000 SIC Lacina.

#### **4.6.4 – ZONE DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA E PARCO FLUVIALE DELL'ALACA (PA-FL).**

Le zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua sono le aree caratterizzate da fenomeni morfologici, idraulici, naturalistici, ambientali e paesaggistici connesse alla evoluzione del corso d'acqua.

I corsi d'acqua ed il loro paesaggio di riferimento sono perimetrati nelle tavole di dettaglio del PSC. Il Comune di San Sostene è attraversato dal **fiume Alaca e dal torrente Melis** e dai loro affluenti. Tutti i corsi d'acqua hanno un valore ambientale e paesaggistico e devono recuperare un ruolo importante nelle scelte di governo e nella pianificazione, definendosi come riferimento degli ambienti che attraversano. Rappresentano guide per gli interventi di restauro territoriale, per la riqualificazione degli insediamenti e per i progetti di trasformazione. Obiettivo di qualità è la conservazione ed il ripristino degli ecosistemi fluviali e della loro continuità, la salvaguardia delle funzioni ecologiche di tutela della biodiversità, anche attraverso la loro natura di corridoi ecologici, di tutela della qualità delle acque e di difesa idrogeologica, di salvaguardia della funzionalità idraulica. I corsi d'acqua ed il loro paesaggio di riferimento rappresentano aree da tutelare e valorizzare anche ai sensi della Convenzione Europea del paesaggio, L. 09-01-2006 n°14 e del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs 22-01-2004 n°42 e s.m.i..

Per i corsi d'acqua individuati nella cartografia si dovrà favorire la rinaturalizzazione delle sponde con opere volte a mantenere o ripristinare la vegetazione ripariale originaria ed a migliorare le caratteristiche delle stesse. Nelle tavole del PSC sono definiti puntualmente gli alvei fluviali.

Sono comunque escluse nell'alveo fluviale e nelle aree golenali attività di escavazione e di estrazione di materiali litoidi che non siano in attuazione di progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica e di rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali. Inoltre sono esclusi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia per nuovi insediamenti od edifici.

A questo proposito è stata definita una fascia di protezione di 50,00 metri per ogni sponda, misurata dal corso dell'acqua, destinata a sistemazioni a verde e naturalistiche e a percorsi pedonali e ciclabili dove la morfologia dei luoghi lo consente. Tale fascia viene ridotta in presenza di aree urbane e di aree pertinenziali già edificate che necessitano di riqualificazione urbanistica ed ambientale.

I corsi d'acqua non possono essere tombati, essere modificati nelle sezioni e nel loro andamento, salvo che per motivate condizioni dell'assetto idraulico.

E' vietato l'abbattimento e l'espianto dei boschi ripariali ed in genere della vegetazione igrofila nelle aree di pertinenza fluviale, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie e per ragioni di salvaguardia idrogeologica.

Le risorse acquifere sono essenziali per il territorio e sono sottoposte a provvedimenti di tutela, nel rispetto delle leggi e dei provvedimenti regionali e provinciali.

Importantissima è la riqualificazione e valorizzazione del corridoio vallivo del torrente Alaca, a cui il PSC dà rilevanza prevedendo la realizzazione del **Parco fluviale dell'Alaca (PA-FL)**, che, interessa una porzione di territorio ai margini del fiume Alaca dall'elevato valore paesaggistico – naturalistico e costituisce un corridoio ecologico mare-monti, strategico per la valorizzazione e la fruizione del paesaggio naturale. Nello specifico si rimanda all'apposito articolo del REU.

#### **4.6.5 – LA COSTA: TUTELA, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE.**

Il QTRP al fine di promuovere la salvaguardia e la tutela attiva dei paesaggi naturali costieri e delle soluzioni di continuità (spazi non antropizzate) tra gli abitati costieri, dispone di contrastare il processo di formazione di un fronte urbano costiero unico, attraverso il ridisegno e la riqualificazione dei paesaggi naturali costieri.

Il QTRP prescrive il divieto assoluto di edificabilità nella fascia costiera interna ai 300 ml dal confine del demanio marittimo, limitatamente ai tratti costieri non antropizzati e non urbanizzati e posti fuori dai centri abitati.



Al fine di realizzare fronti mare non particolarmente impattanti nell'ambito paesaggistico costiero - marino, nei tratti di costa urbanizzati, si prescrive un rapporto tra la distanza dalla linea di confine demaniale marittimo e l'altezza possibile dei nuovi fabbricati mai inferiore a 5/L.

All'interno dei 300 mt. dal confine demaniale marittimo per i vuoti edilizi è ammessa una edificazione con altezza max di 7 ml e sempre in relazione agli edifici vicini, non è ammissibile la previsione di manufatti fuori scala. Inoltre dovranno essere garantiti in numero e dimensioni adeguati dei varchi di permeabilità verso la spiaggia.

Il Comune attuerà un'azione tendente prima alla individuazione e poi alla eliminazione dei detrattori ambientali e paesaggistici e quindi alla demolizione di manufatti deturpanti, ancorché realizzati in assenza dei presupposti di legge, invasivi e volumetricamente sproporzionati al contesto.

Al fine le direttive e le prescrizioni del QTRP, riassunte sopra, nel PSC è stato individuato un **Ambito di tutela della fascia costiera (FC)**, che comprende le aree prospicienti il lungomare.

Per quanto riguarda la normativa specifica di tale Ambito si rimanda al relativo articolo del REU.

## 5 - DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO ANALITICO DEL PSC E CONFRONTO CON IL PRG.

### 5.1 - CAPACITA' INSEDIATIVA E STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG APPROVATO CON DECRETO P.G.R. N° 698 DEL 28.10.97.

| Z.T.O     | DESTINAZIONE URBANISTICA                            | SUPERFICIE | INDICE     | VOLUMETRIA |
|-----------|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|
|           |                                                     | mq         | mc/mq      | mc         |
| A         | CENTRO STORICO                                      | 23 600     | 1,82 (**)  | 43 000     |
| B1        | RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO                       | 121 000    | 1,71 (***) | 206 000    |
| Bt1 - Bt2 | RESIDENZIALE TURISTICA DI COMPLETAMENTO             | 79 000     | 1,00       | 79 000     |
| C1        | RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - PARZIALMENTE EDIFICATA | 18 000     | 1,00       | 18 000     |
| C2        | RESIDENZIALE DI ESPANSIONE                          | 115 000    | 1,00       | 115 000    |
| TOTALE    |                                                     | 356 600    |            | 461 000    |

| Z.T.O  | DESTINAZIONE URBANISTICA                   | SUPERFICIE  | INDICE | VOLUMETRIA |
|--------|--------------------------------------------|-------------|--------|------------|
|        |                                            | mq          | mc/mq  | mc         |
| Ct     | RESIDENZIALE TURISTICO - RICETTIVA         | 49 000      | 0,60   | 29 400     |
| Ct1    | RESIDENZIALE TURISTICO - RICETTIVA A MARE  | 85 000      | 0,30   | 25 500     |
| Ct2    | RESIDENZIALE TURISTICO - RICETTIVA         | 160 000     | 0,60   | 96 000     |
| Ct3    | RESIDENZIALE TURISTICA - ARTIGIANALE       | 330 000     | 0,60   | 198 000    |
| Ct4    | RESIDENZIALE TURISTICO - RICETTIVA MONTANA | 300 000 (*) | 0,50   | 150 000    |
| TOTALE |                                            | 924 000     |        | 498 900    |

| Z.T.O | DESTINAZIONE URBANISTICA                           | SUPERFICIE | INDICE | VOLUMETRIA |
|-------|----------------------------------------------------|------------|--------|------------|
|       |                                                    | mq         | mc/mq  | mc         |
| D     | INDUSTRIALE - ARTIGIANALE                          | 92 000     | 1,50   | 138 000    |
| D Com | ZONA PER ATTREZZATURE DI DISTRIBUZIONE COMMERCIALE | 45 000     | 1,00   | 45 000     |

| Z.T.O | DESTINAZIONE URBANISTICA                                        | ZONE "E"<br>AGRICOLE                 | N.B.: Tabella allegata alla relazione tecnica della Variante generale al PRG approvata con decreto del presidente della Regione n°698 del 28-10-97                     |
|-------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E1    | AGRICOLA PROTETTA (BOSCHIVA, CON FORTI PENDII E FORESTAZIONI)   |                                      |                                                                                                                                                                        |
| E2    | AGRICOLA NORMALE                                                |                                      |                                                                                                                                                                        |
| E3    | AGRICOLA SPECIALE                                               |                                      |                                                                                                                                                                        |
| E4    | INSEDIAMENTI RICETTIVI PRECARI (CAMPEGGI PER TENDE E ROULOTTES) |                                      |                                                                                                                                                                        |
| Z.T.O | DESTINAZIONE URBANISTICA                                        | ZONE "F" DI<br>INTERESSE<br>GENERALE | (*) Superficie misurata graficamente, mentre nella tabella allegata al PRG risultava erroneamente 176000 mq<br>(**) 3,00 mc/mq nelle NTA<br>(***) 2,80 mc/mq nelle NTA |
| F1    | VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER IL GIOCO E LO SPORT               |                                      |                                                                                                                                                                        |
| F2    | VERDE SPORTIVO                                                  |                                      |                                                                                                                                                                        |
| F3    | ARENILE (CONSENTITE ATTREZZATURE E STABILIMENTI BALNEARI)       |                                      |                                                                                                                                                                        |
| F4    | AREE PER EDIFICI PUBBLICI E SOCIALI                             |                                      |                                                                                                                                                                        |
| F5    | AREE PER EDIFICI SCOLASTICI                                     |                                      |                                                                                                                                                                        |

Le previsioni del PRG per il centro capoluogo risultano in gran parte attuate per le zone B e C1, al contrario le previsioni per la Z.T.O. C2 sono quasi completamente non attuate, a causa della natura dei terreni e dell'eccessivo frazionamento delle proprietà.

Invece, per ciò che concerne la Zona Marina risulta che le previsioni insediative per le Z.T.O. ad edificazione diretta, B1, Bt1 e Bt2, sono in gran parte attuate.

Invece per le zone soggette a lottizzazione si rimanda alle tabelle allegate.

## QUADRO RIEPILOGATIVO LOTTIZZAZIONI APPROVATE DAL C.C. DEL COMUNE DI SAN SOSTENE

|                                                      |                                     |                              | AREE STANDARDS      |                              |                            |                    |                             |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|---------------------|------------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|
| ZONA TERRITORIALE OMOGENEA                           | Superficie<br>Territoriale<br>(mq.) | Volume<br>impegnato<br>(mc.) | Istruzione<br>(mq.) | Interesse<br>Comune<br>(mq.) | Verde<br>Pubblico<br>(mq.) | Parcheggi<br>(mq.) | TOTALE<br>AREE<br>STANDARDS |
| ZONA CT:RESIDENZIALE TURISTICO-<br>RICETTIVA         | 37.033,00                           | 22.219,80                    | 562,50              | 250,00                       | 2.226,00                   | 426,50             | 3.465,00                    |
| ZONA CT1:RESIDENZIALE TURISTICO-<br>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-<br>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-<br>ARTIGIANALE      | 190.260,77                          | 113.983,38                   | 5.174,75            | 2.375,80                     | 19.175,18                  | 3.717,55           | 30.443,29                   |
| ZONA C2:RESIDENZIALE DI ESPANSIONE                   | 5.116,00                            | 3.069,60                     | 139,50              | 62,00                        | 279,00                     | 77,50              | 558,00                      |
| <b>TOTALE</b>                                        | <b>362.571,23</b>                   | <b>197.444,56</b>            | <b>8.363,76</b>     | <b>3.842,58</b>              | <b>30.224,82</b>           | <b>6.286,63</b>    | <b>49.233,79</b>            |

**PERCENTUALE DI ATTUAZIONE DELLE ZONE CT-CT1-CT2-CT3-CT4 PREVISTE DALLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.  
DEL COMUNE DI SAN SOSTENE approvata con Decreto P.G.R. n° 698 del 28.10.97**

| <b>ZONA TERRITORIALE<br/>OMOGENEA</b>                              | <b>(A)<br/><br/>Superficie<br/>Territoriale attuata<br/>tramite piani di<br/>lottizzazione<br/>approvati dal C.C.<br/><br/>(mq.)</b> | <b>(B)<br/><br/>Superficie<br/>Territoriale Totale<br/>per la zona prevista<br/>dal P.R.G.<br/><br/>(mq.)</b> | <b>(C)=(A)/(B)<br/><br/>Percentuale<br/>Superficie<br/>Territoriale<br/>attuata sul totale<br/>previsto dal<br/>P.R.G.<br/><br/>%</b> | <b>(D) = (B) - (A)<br/><br/>Superficie<br/>Territoriale non<br/>attuata<br/><br/>(mq.)</b> | <b>(E)=(D)/(B)<br/><br/>Percentuale<br/>Superficie<br/>Territoriale non<br/>attuata sul<br/>totale previsto<br/>dal P.R.G.<br/><br/>%</b> |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ZONA CT:RESIDENZIALE<br/>TURISTICO-RICETTIVA</b>                | 37.033,00                                                                                                                            | 49.000,00                                                                                                     | 75,58%                                                                                                                                | 11.967,00                                                                                  | 24,42%                                                                                                                                    |
| <b>ZONA CT1:RESIDENZIALE<br/>TURISTICO-RICETTIVA A MARE</b>        | 66.295,00                                                                                                                            | 85.000,00                                                                                                     | 77,99%                                                                                                                                | 18.705,00                                                                                  | 22,01%                                                                                                                                    |
| <b>ZONA CT2:RESIDENZIALE<br/>TURISTICO-RICETTIVA</b>               | 63.866,46                                                                                                                            | 160.000,00                                                                                                    | 39,92%                                                                                                                                | 96.133,54                                                                                  | 60,08%                                                                                                                                    |
| <b>ZONA CT3:RESIDENZIALE<br/>TURISTICO-ARTIGIANALE</b>             | 190.260,77                                                                                                                           | 330.000,00                                                                                                    | 57,65%                                                                                                                                | 139.739,23                                                                                 | 42,35%                                                                                                                                    |
| <b>ZONA CT4:RESIDENZIALE<br/>TURISTICO - RICETTIVA<br/>MONTANA</b> | 0,00                                                                                                                                 | 300.000,00 (*)                                                                                                | 0,00%                                                                                                                                 | 300.000,00 (*)                                                                             | 100,00%                                                                                                                                   |
| <b>TOTALE</b>                                                      | <b>357.455,23</b>                                                                                                                    | <b>924.000,00</b>                                                                                             | <b>38,69%</b>                                                                                                                         | <b>566.544,77</b>                                                                          | <b>61,31%</b>                                                                                                                             |

(\*) Superficie misurata graficamente, mentre nella tabella allegata al PRG risultava erroneamente 176.000 mq.

## 5.2 - DIMENSIONAMENTO GENERALE DEL PSC.

| AMBITO                             | • TERRITORIO URBANIZZATO (TU)             | SUPERFICIE     |
|------------------------------------|-------------------------------------------|----------------|
|                                    |                                           | mq             |
| CS                                 | CENTRO STORICO                            | 23.120         |
| ES                                 | EDIFICI STORICI ESTERNI AL CENTRO STORICO | 5.400          |
| ACC                                | AMBITO CITTÀ CONSOLIDATA                  | 40.940         |
| APC                                | AMBITO PERIFERIA CONSOLIDATA - CAPOLUOGO  | 32.900         |
| APC                                | AMBITO PERIFERIA CONSOLIDATA - MARINA     | 62.200         |
| APP                                | AMBITO PERIFERIA PUBBLICA                 | 4.190          |
| ACD-1                              | AMBITO CITTÀ DIFFUSA - 1                  | 36.800         |
| ACD-2                              | AMBITO CITTÀ DIFFUSA - 2                  | 106.800        |
| ACD-3                              | AMBITO CITTÀ DIFFUSA - 3                  | 95.400         |
| ALC                                | AMBITI LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE        | 365.600        |
| API                                | AMBITO PERIFERIA INDUSTRIALE              | 22.845         |
| TOTALE TERRITORIO URBANIZZATO (TU) |                                           | <b>796.195</b> |

| AMBITO                                | • TERRITORIO URBANIZZABILE (TDU)         | SUPERFICIE     |
|---------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
|                                       |                                          | mq             |
| ANI                                   | AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE   | 173.850        |
| ANT                                   | AMBITO NUOVE AREE TURISTICHE - RICETTIVE | 182.550        |
| ASC                                   | AMBITO SPECIALIZZATO PARCO COMMERCIALE   | 93.300         |
| ASP                                   | AMBITO SPECIALIZZATO PRODUTTIVO          | 43.530         |
| TOTALE TERRITORIO URBANIZZABILE (TDU) |                                          | <b>493.230</b> |

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| <b>SUPERFICIE COMPLESSIVA TU + TDU (mq)</b> | <b>1.289.425</b> |
|---------------------------------------------|------------------|

La percentuale di territorio urbanizzato ed urbanizzabile nel PSC (1,29 Kmq) rispetto all'intero territorio comunale (31,92 Kmq) risulta pari al 4%.

Un ruolo centrale nel sistema di tutela e di salvaguardia è rappresentato da:

- **Parco Fluviale dell'Alaca (PA-FL)**, che ha un'estensione superiore agli **800 Ha**,
- **Sito di importanza comunitaria (S.I.C.) Lacina**: dei 326 Ha di territorio dell'area SIC Lacina, appena **3 Ha** ricadono nel territorio comunale di San Sostene,
- **Parco regionale naturale delle Serre**, la cui estensione nel Comune di San Sostene è di poco superiore ai **250 Ha**,
- **Ambito di tutela della Fascia Costiera (FC)**, che ha un'estensione di **5,64 Ha**.

### 5.3 - DOTAZIONE DEGLI STANDARDS E DEI SERVIZI DEL PSC.

| CAPOLUOGO                                |                            | ESISTENTI     | DI PREVISIONE | TOTALI        |
|------------------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE |                            | SUPERFICIE    | SUPERFICIE    | SUPERFICIE    |
|                                          |                            | mq            | mq            | mq            |
| VP                                       | VERDE PUBBLICO             | 5.879         | 3.420         | 9.299         |
| AI                                       | AREE PER L'ISTRUZIONE      | 4.640         | 0             | 4.640         |
| P/S                                      | EDIFICI PUBBLICI E SOCIALI | 8.222         | 0             | 8.222         |
| P                                        | PARCHEGGI                  | 3.977         | 0             | 3.977         |
| TOTALE                                   |                            | <b>22.718</b> | <b>3.420</b>  | <b>26.138</b> |

| ZONA MARINA                              |                                               | ESISTENTI     | DI PREVISIONE | TOTALI         |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE |                                               | SUPERFICIE    | SUPERFICIE    | SUPERFICIE     |
|                                          |                                               | mq            | mq            | mq             |
| VP                                       | VERDE PUBBLICO                                | 41.246        | 11.684        | 52.930         |
| AI                                       | AREE PER L'ISTRUZIONE                         | 12.024        | 0             | 12.024         |
| P/S                                      | EDIFICI PUBBLICI E SOCIALI                    | 19.080        | 0             | 19.080         |
| P                                        | PARCHEGGI                                     | 11.709        | 6.941         | 18.650         |
| AS-PR                                    | AREE DI PREVISIONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI | 0             | 11.690        | 11.690         |
| VP-MA                                    | VERDE A PARCO – MARINO                        | 0             | 36.400        | 36.400         |
| TOTALE                                   |                                               | <b>84.059</b> | <b>66.715</b> | <b>150.774</b> |

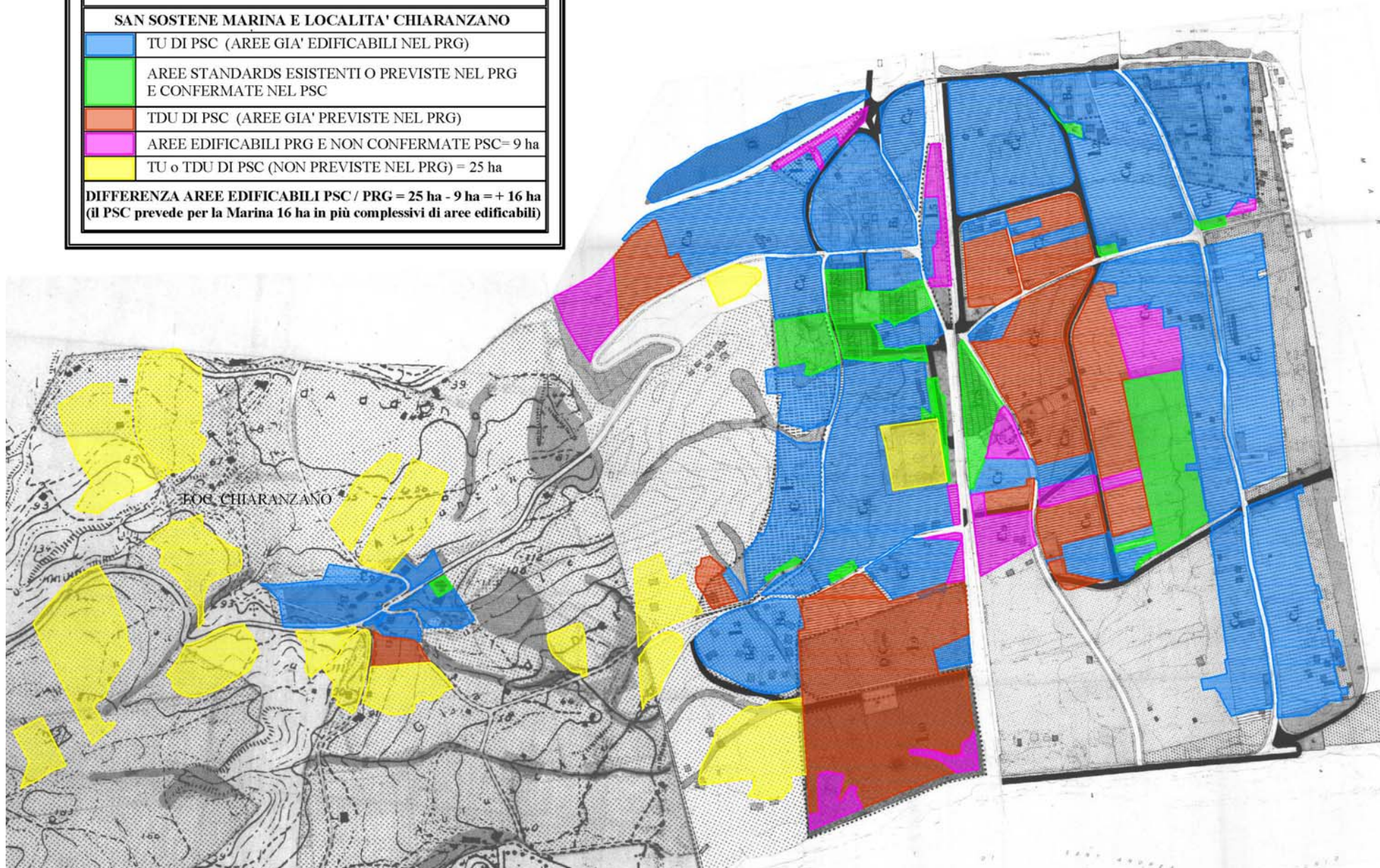
| COMPLESSIVO CAPOLUOGO E MARINA           |  | ESISTENTI      | DI PREVISIONE | TOTALI         |
|------------------------------------------|--|----------------|---------------|----------------|
| SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE |  | SUPERFICIE     | SUPERFICIE    | SUPERFICIE     |
|                                          |  | mq             | mq            | mq             |
| CAPOLUOGO                                |  | 22.718         | 3.420         | 26.138         |
| ZONA MARINA                              |  | 84.059         | 66.715        | 150.774        |
| TOTALE                                   |  | <b>106.777</b> | <b>70.135</b> | <b>176.912</b> |

Come si vede dai prospetti precedenti la dotazione di standards per abitante è di gran lunga superiore a quelli richiesti dal D.M. 1444 del 2-4-68. Considerando una dotazione minima di 18 mq/ab gli standards di PSC sono sufficienti a soddisfare una popolazione pari a circa 10.000 abitanti, di gran lunga superiori a quelli previsti nel periodo di vigenza del PSC. Nel computo non sono state considerate le aree pubbliche che verranno ricavate dall'Amministrazione Comunale nel TDU con il meccanismo della perequazione urbanistica.



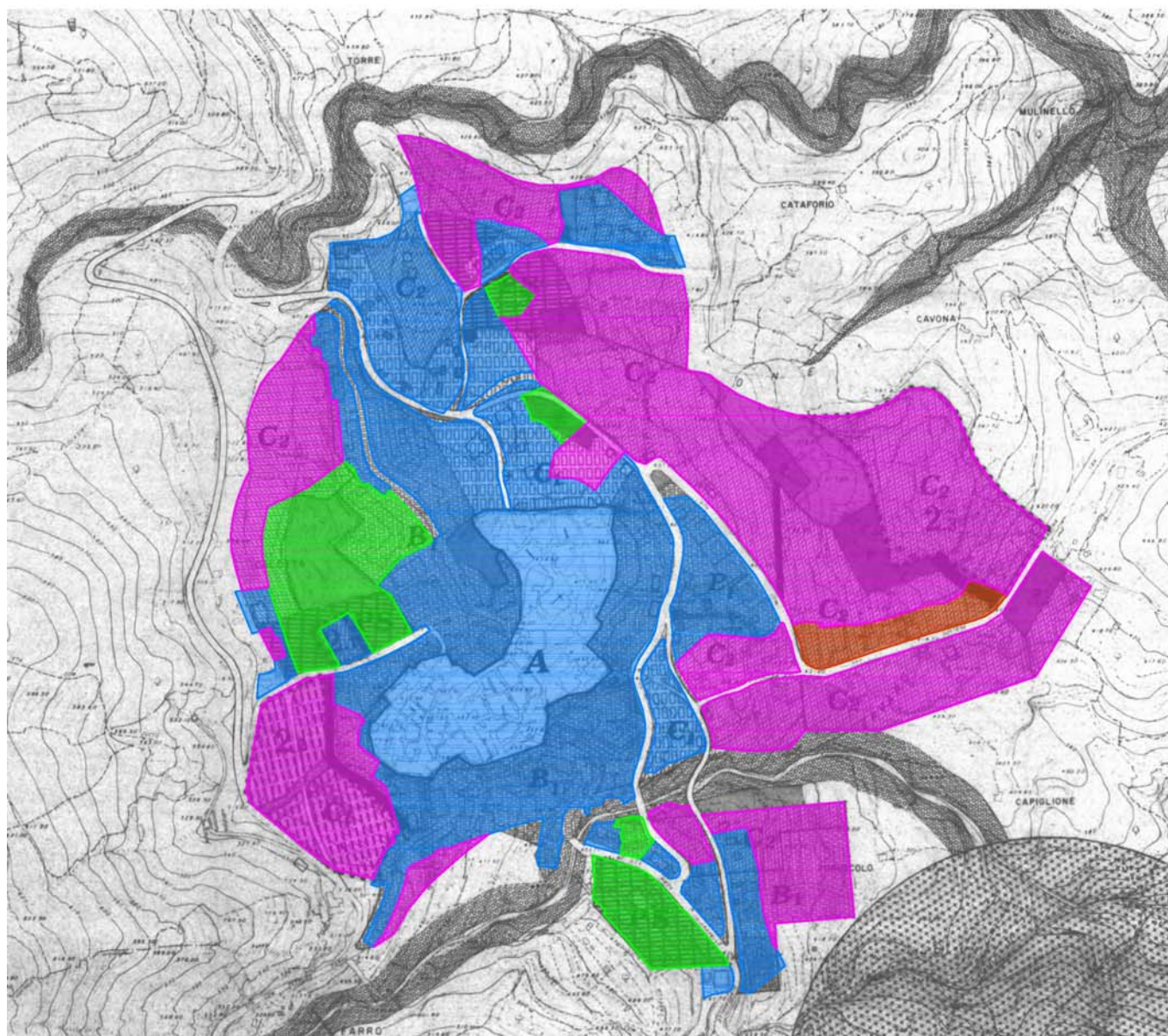
#### 5.4 - CONFRONTO PRG VIGENTE – PSC DI PROGETTO.

| CONFRONTO TRA P.S.C. DI PROGETTO E P.R.G. VIGENTE                                                                                             |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| SAN SOSTENE MARINA E LOCALITA' CHIARANZANO                                                                                                    |                                                                  |
|                                                              | TU DI PSC (AREE GIA' EDIFICABILI NEL PRG)                        |
|                                                              | AREE STANDARDS ESISTENTI O PREVISTE NEL PRG E CONFERMATE NEL PSC |
|                                                              | TDU DI PSC (AREE GIA' PREVISTE NEL PRG)                          |
|                                                              | AREE EDIFICABILI PRG E NON CONFERMATE PSC= 9 ha                  |
|                                                              | TU o TDU DI PSC (NON PREVISTE NEL PRG) = 25 ha                   |
| DIFFERENZA AREE EDIFICABILI PSC / PRG = 25 ha - 9 ha = + 16 ha<br>(il PSC prevede per la Marina 16 ha in più complessivi di aree edificabili) |                                                                  |





| CONFRONTO TRA P.S.C. DI PROGETTO E P.R.G. VIGENTE                                                                                                                               |                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| SAN SOSTENE CAPOLUOGO                                                                                                                                                           |                                                                  |
|                                                                                                | TU DI PSC (AREE GIA' EDIFICABILI NEL PRG)                        |
|                                                                                                | AREE STANDARDS ESISTENTI O PREVISTE NEL PRG E CONFERMATE NEL PSC |
|                                                                                                | TDU DI PSC (AREE GIA' PREVISTE NEL PRG)                          |
|                                                                                                | AREE EDIFICABILI NEL PRG E NON CONFERMATE NEL PSC = 12,50 ha     |
| <b>DIFFERENZA AREE EDIFICABILI PSC / PRG = - 12,50 ha</b><br><b>(il PSC prevede per il Capoluogo una riduzione complessiva di 12,50 ha di aree edificabili rispetto al PRG)</b> |                                                                  |





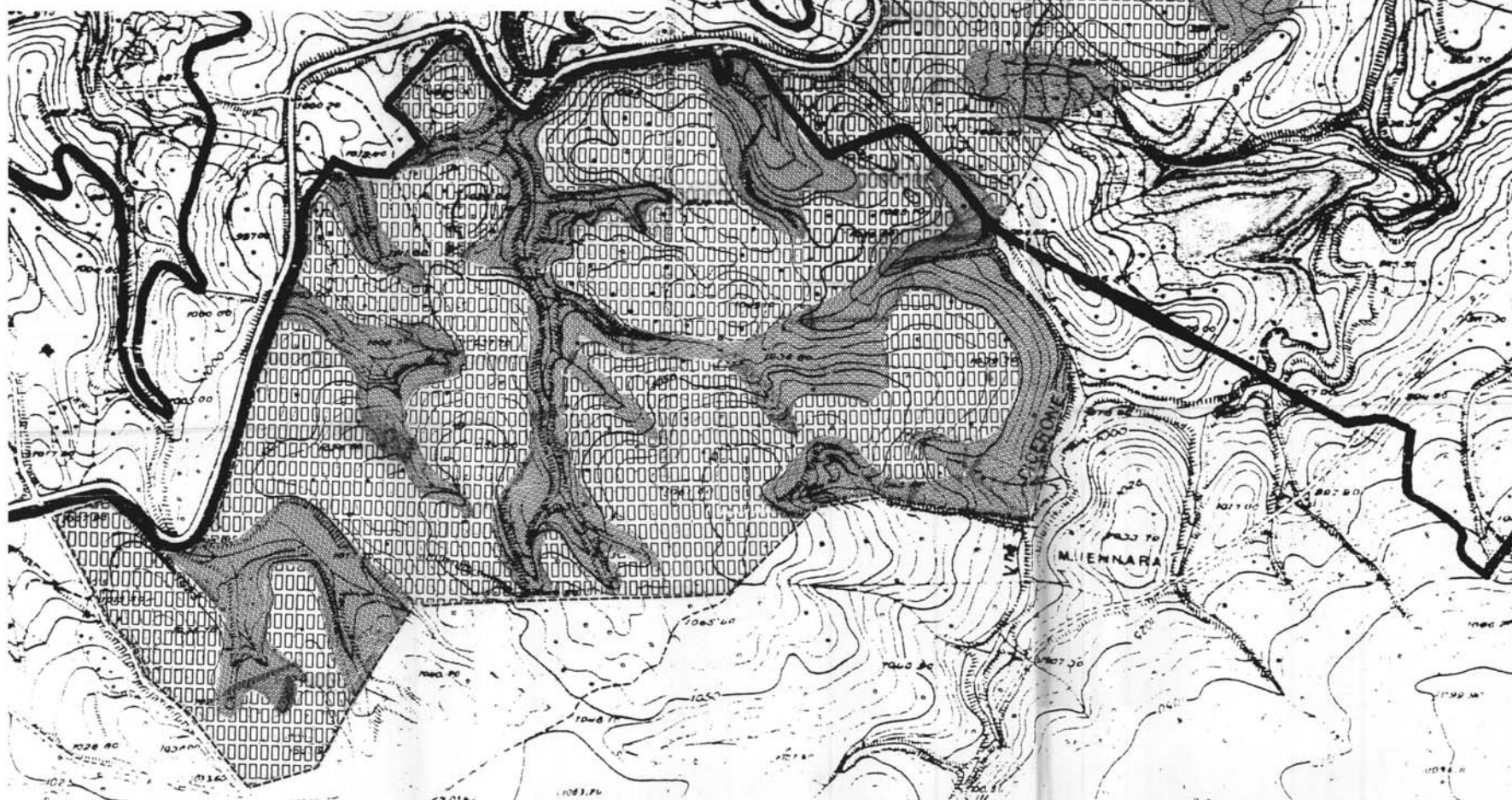
# CONFRONTO TRA P.S.C. DI PROGETTO E P.R.G. VIGENTE

## SAN SOSTENE LOCALITA' LACINA



AREE EDIFICABILI Z.T.O. CT4 - RESIDENZIALE  
TURISTICA RICETTIVA MONTANA NEL PRG E NON  
CONFERMATE NEL PSC PER UN' ESTENSIONE DI 30 ha

DIFFERENZA AREE EDIFICABILI PSC / PRG = - 30 ha  
(il PSC prevede per la montagna una riduzione complessiva  
di 30 ha di aree edificabili rispetto al PRG)



Il TU + TDU previsto nel PSC è pari a 128,94 Ha.

Dal **confronto grafico** tra le aree edificabili del vecchio strumento urbanistico **PRG** e quelle previste nel redigendo **PSC risulta una riduzione complessiva di aree edificabili, nel PSC rispetto al PRG, di 26,50 Ha**, corrispondente ad una riduzione del 20%.

Nel dettaglio risulta che le aree edificabili totali previste nel PRG e non riconfermate nel PSC sono pari a circa 51,50 Ha. Tali aree interessavano aree di pregio e di interesse naturalistico/paesaggistico o ricadevano in aree ritenute ad alta vulnerabilità idraulica. In considerazione di ciò, non sono state confermate nel PSC le seguenti zone edificabili del PRG:

- Zona Ct4 - Residenziale Turistica Montana con indice  $I_t=0,50$  mc/mq ed avente un'estensione di 30 Ha (l'area ricadeva in un'area di interesse naturale/paesaggistica e ricadeva a ridosso dell'area SIC Lacina e dell'area Parco delle Serre);
- Gran parte delle zone C2 - Residenziale di espansione  $I_t = 1,00$  mc/mq per un'estensione complessiva di 12,50 Ha, che interessavano il Capoluogo (ricadevano in aree ad alta vulnerabilità idrogeologica).
- Aree edificabili nel vigente PRG nella zona Marina per un'estensione complessiva di 9 Ha.

In particolare emerge che le aree edificabili nuove di PSC e non già previste dal PRG risultano pari a 25 Ha, come di seguito dettagliate:

- Ambiti per nuove aree turistiche-ricettive (ANT) in località Chiaranzano per un'estensione complessiva di 18 Ha.
- TU o TDU di PSC nella Zona Marina per complessivi 7 Ha.

Si evidenzia che nel PRG tutto il territorio che va dalla Marina fino alla località Chiaranzano ed oltre, aveva destinazione E3 - agricola speciale con indice di fabbricabilità fondiaria  $=0,20$  mc/mq ed altezza massima degli edifici 7,50 mt. Di tale aree, nel nuovo PSC, sono stati inseriti come ambiti urbanizzabili solo una piccola parte, mediante l'inserimento di nuove aree urbanizzabili in località Chiaranzano a destinazione prevalente turistico ricettiva per complessivi circa 18 Ha, con lo scopo di soddisfare l'obiettivo di convertire il turismo balneare basato sulle seconde case in turismo di tipo ricettivo.

Inoltre, nel PSC sono state inglobati negli ambiti per nuovi insediamenti residenziali, 7 Ha, ubicati in continuità del perimetro urbano della marina, che nel PRG erano destinati in parte ad aree per attrezzature e spazi collettivi.

**Concludendo, dal confronto tra PRG e PSC, emerge una riduzione di aree urbanizzabili nel PSC rispetto a quelle previste nel PRG pari a 26,50 Ha.**

San Sostene, lì 05-09-2014

I PROGETTISTI  
(ing. Nino Stefanucci)

(ing. Francesco Rombolà)