

PIANO STRUTTURALE COMUNALE – PSC SCHEMA DI DOCUMENTO PRELIMINARE

PSO/PSP - Obiettivi di assetto e
sviluppo territoriale, strategie e azioni
Relazione illustrativa

Sindaco

Sergio Abramo

Assessore all'Urbanistica

Modestina Migliaccio Santacroce

Dirigente

Giuseppe Lonetti

Responsabile Unico del Procedimento

Giuseppe Fregola

Progettisti


Sergio Dinale
Paola Rigonat Hugues


Paolo Falqui

Giuseppe Lonetti

2019 _ dicembre

INDICE

1. INTRODUZIONE	3
1.1. I documenti costitutivi il Documento Preliminare	3
1.2. Contenuti e finalità del Documento Preliminare	3
1.3. Contenuti del Piano Strutturale Comunale e del REU	4
2. OBIETTIVI DEL PSC	7
2.1. La legge urbanistica regionale: gli obiettivi della pianificazione comunale	7
2.2. Il Documento degli indirizzi per la redazione del PSC	7
2.3. Il contenimento del consumo di suolo	11
3. SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO	12
3.1. La SWOT	12
3.2. Il sistema dei vincoli	1
3.2.1. I vincoli inibitori	1
3.2.2. I vincoli tutori	3
3.2.3. Limitazioni per l'installazione di impianti per la produzione di energia alternativa a tutela del paesaggio	6
4. IL PROGETTO DI PIANO	7
4.1. La strategia generale di piano	7
4.2. Strategie generali di intervento e articolazione in ambiti	7
4.3. I macro obiettivi	11
4.4. Gli obiettivi per i singoli ambiti	13
4.4.1. Catanzaro	13
4.4.2. L'asse Catanzaro - Catanzaro Lido	14
4.4.3. Catanzaro Lido	15
4.4.4. Via Emilia-Giovino	16
4.4.5. Viale dei Tulipani	17
5. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO: OBIETTIVI E STRATEGIE	18
5.1. Schema di sintesi di classificazione del territorio del Progetto Preliminare	18
5.2. Indicazioni, obiettivi e modalità di intervento per gli ambiti individuati nello schema di classificazione del territorio del Progetto Preliminare	20
5.3. Trasferimenti volumetrici e crediti edilizi	36
5.4. Interventi sul sistema della mobilità pubblica e privata	38
6. PROPOSTA DI PIANO E RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO	39
7. REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO (REU)	40
7.1. Forma della normativa	40
7.2. Indice del REU	41
7.2.1. Componente edilizia	41
7.2.2. Componente urbanistica	44

1. INTRODUZIONE

1.1. I documenti costitutivi il Documento Preliminare

I documenti costitutivi il Documento Preliminare del Piano Strutturale Comunale, unitamente alla presente relazione, sono i seguenti:

- TAV1 Individuazione di massima delle principali scelte di piano - Intero territorio – Scala 1:15.000.
- TAV2a Individuazione di massima delle principali scelte di piano - Settore Nord – Scala 1:5.000;
- PSM TAV2b Individuazione di massima delle principali scelte di piano - Settore Centrale – Scala 1:5.000;
- PSM TAV2c Individuazione di massima delle principali scelte di piano - Settore Sud – Scala 1:5.000;
- PSM TAV3 Vincoli inibitori - Intero territorio – Scala 1:15.000;
- PSM TAV4 Vincoli tutori - Intero territorio – Scala 1:15.000;
- TAV5 Individuazione di massima delle principali scelte di piano con sovrapposizione vincoli inibitori - Intero territorio – Scala 1:15.000;
- TAV6 Individuazione di massima delle principali scelte di piano confronto con PRG vigente - Intero territorio – Scala 1:15.000;
- TAV7 Piani attuativi in corso - Intero territorio – Scala 1:20.000.

Le tavole sono state predisposte in formato .shpe .pdf. Tutti i contenuti sono stati inseriti in una base cartografica da noi ri-elaborata, a partire dall'unione dei fogli in formato .dwg forniti dall'amministrazione comunale, sistema di riferimento – proiezione: UTM – Datum: WGS84 – Fuso: 33 nord.

Fanno parte integrante del Documento Preliminare del PSC:

- Il Quadro conoscitivo
- Lo Studio agronomico
- Lo Studio geologico
- Il Rapporto Preliminare VAS
- La Relazione di sintesi del percorso partecipativo (Quaderno della partecipazione).

1.2. Contenuti e finalità del Documento Preliminare

I contenuti del Documento Preliminare sono fissati dalla LR 19/2002 e dalle norme del QTRP.

Il Documento Preliminare è individuato all'art. 13 della LUR Calabria all'art. 13 comma 1: “....i Comuni, convocano apposite conferenze di pianificazione, chiamando a parteciparvi gli enti territorialmente interessati ed invitandoli a valutare un documento preliminare in ordine alla compatibilità ed alla coerenza delle scelte pianificatorie con le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati ed alla realizzazione delle condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio”. Nei commi 3 e 4 si precisa che “Alla Conferenza partecipano gli enti territoriali e le Amministrazioni che concorrono alla procedura di formazione del piano mediante atti deliberativi, consultivi, di intesa o di assenso comunque denominati; possono altresì, partecipare altre Amministrazioni ed enti di gestione rappresentativi degli interessi coinvolti”.

Inoltre si precisa che “Nella Conferenza di pianificazione le forze economiche e sociali, di cui al comma 1 lett. a) del precedente articolo 11, concorrono alla definizione degli obiettivi e delle scelte dei pianidelineate dal documento preliminare”.

Già da qui si evince che il Documento Preliminare rappresenta un elaborato che ha una propria specifica finalità, ovvero quella di avviare la discussione sulla base di ipotesi di larga massima e

non quella di rappresentare la bozza del PSC.

Il Documento preliminare viene inoltre citato all'art. 27 della LUR che regola la formazione ed approvazione del PSC. Il comma 3 prevede che *"gli enti territoriali elaborano il quadro conoscitivo e, quindi, il documento preliminare del Piano completo di REU, predisposto in base a quanto previsto dagli articoli 20 e 21..."*.

Si fa notare che gli articoli 20 e 21 definiscono esplicitamente i contenuti rispettivamente del PSC e del REU ma non del Documento Preliminare.

Bisogna quindi rifarsi alle Norme Tecniche del QTRP e, in particolare, all'allegato 2 qui riportato

Schema di Massima	Individuazione di Massima delle principali scelte di piano	Rappresentazione di massima delle scelte pianificatorie (classificazione del territorio comunale, TT, sistema infrastrutturale)	PSM_Rel	Relazione descrittiva	.pdf .doc
			PSM_Tav	n Tavole riportanti i diversi tematismi	.pdf .shapefile

In altre parole il documento Preliminare rappresenta l'atto attraverso il quale l'amministrazione comunale

- verifica l'adesione ai principi generali relativi alla programmazione urbanistica; nel caso specifico di Catanzaro al principio del contenimento del consumo di suolo declinato all'interno dell'obiettivo della riqualificazione urbana e paesaggistica,
- verifica la condivisione delle strategie di piano; nel caso specifico di Catanzaro la strategia di utilizzare il meccanismo del trasferimento delle capacità edificatorie tra diversi ambiti,
- valuta l'eventuale opposizione alle azioni specifiche proposte; nel caso specifico di Catanzaro la scelta delle aree oggetto di trasferimento dei diritti edificatori e di quelle destinate al loro accoglimento.

Il Documento Preliminare, coerentemente con la legge urbanistica regionale e il QTRP, si costituisce necessariamente come documento aperto finalizzato a aprire e indirizzare la discussione sia all'interno della sua dimensione più formale prevista dalla legge stessa (La Conferenza di pianificazione) sia nella sua componente più aperta di confronto con la città e i suoi abitanti. E' quindi essenzialmente un documento di obiettivi e strategie dove la tradizionale componente di conformazione dei suoli viene rimandata ad una fase successiva.

1.3. Contenuti del Piano Strutturale Comunale e del REU

I contenuti del successivo Piano Strutturale Comunale sono stabiliti all'articolo 20 commi 2 e 3 della Legge Urbanistica Regionale che si riportano in estratto.

Il PSC:

a) classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile, agricolo e forestale, individuando le risorse naturali ed antropiche del territorio e le relative criticità ed applicando gli standard urbanistici di cui all'art. 53 della presente Legge e, fino alla emanazione della deliberazione della Giunta regionale, di cui al comma 3 dello stesso articolo 53, assicurando la rigorosa applicazione del DM 2/4/1968 n. 1444 con gli standard e le zonizzazioni ivi previsti in maniera inderogabile e non modificabile;

b) determina le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;

c) definisce i limiti dello sviluppo del territorio comunale in funzione delle sue caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, pedologiche, idraulico-forestali ed ambientali;

d) disciplina l'uso del territorio anche in relazione alla valutazione delle condizioni di rischio idrogeologico e di pericolosità sismica locale come definiti dal piano di assetto idrogeologico o da altri equivalenti strumenti;

e) individua le aree per le quali sono necessari studi ed indagini di carattere specifico ai fini della riduzione del rischio ambientale;

f) individua in linea generale le aree per la realizzazione delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale di maggiore rilevanza;

- g) delimita gli ambiti urbani e periurbani soggetti al mantenimento degli insediamenti o alla loro trasformazione;
- h) individua gli ambiti destinati all'insediamento di impianti produttivi rientranti nelle prescrizioni di cui al D.Lgs 17 agosto 1999, n. 334 ed alla relativa disciplina di attuazione;
- i) definisce per ogni Ambito, i limiti massimi della utilizzazione edilizia e della popolazione insediabile nonché i requisiti quali-quantitativi ed i relativi parametri, le aree in cui è possibile edificare anche in relazione all'accessibilità urbana, la aree dove è possibile il ricorso agli interventi edilizi diretti in ragione delle opere di urbanizzazione esistenti ed in conformità alla disciplina generale del Regolamento Edilizio Urbanistico;
- j) delimita e disciplina gli ambiti di tutela e conservazione delle porzioni storiche del territorio; ne individua le caratteristiche principali, le peculiarità e le eventuali condizioni di degrado e di abbandono valutando le possibilità di recupero, riqualificazione e salvaguardia;
- k) delimita e disciplina ambiti a valenza paesaggistica ed ambientale ad integrazione del Piano di Ambito, se esistente, oppure in sua sostituzione, se non esistente e raccorda ed approfondisce i contenuti paesistici definiti dalla Provincia;
- l) qualifica il territorio agricolo e forestale in allodiale, civico e collettivo secondo le specifiche potenzialità di sviluppo;
- m) individua gli ambiti di tutela del verde urbano e periurbano valutando il rinvio a specifici piani delle politiche di riqualificazione, gestione e manutenzione;
- n) individua le aree necessarie per il Piano di Protezione Civile;
- o) individua e classifica i nuclei di edificazione abusiva, ai fini del loro recupero urbanistico nel contesto territoriale ed urbano;
- p) indica la rete ed i siti per il piano di distribuzione dei carburanti in conformità al piano regionale;
- q) individua, ai fini della predisposizione dei programmi di previsione e prevenzione dei rischi, le aree, da sottoporre a speciale misura di conservazione, di attesa e ricovero per le popolazioni colpite da eventi calamitosi e le aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse.

I contenuti del Regolamento Edilizio e urbanistico sono stabiliti all'articolo 21 comma 2 della Legge Urbanistica Regionale che si riporta in estratto.

I regolamenti di cui al comma 1, redatti in coerenza alla presente legge ed agli strumenti di pianificazione sovraordinati vigenti, oltre a disciplinare le trasformazioni e gli interventi ammissibili sul territorio, nel rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo, stabiliscono:

- a) le modalità d'intervento negli ambiti specializzati definiti dal Piano;
- b) i parametri edilizi ed urbanistici ed i criteri per il loro calcolo;
- b bis) le norme di attuazione relative alla componente geologica del Piano, necessarie per la tutela delle risorse e della qualità ambientale e per la prevenzione del rischio idrogeologico e sismico;
- c) le norme igienico-sanitarie e quelle sulla sicurezza degli impianti;
- d) le norme per il risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche in conformità e nel rispetto delle leggi e dei piani nazionali e regionali vigenti;
- e) le modalità di gestione tecnico-amministrativa degli interventi edilizi anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni sulla semplificazione dei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire di cui alla legislazione vigente;
- f) ogni altra forma o disposizione finalizzata alla corretta gestione del Piano, ivi comprese quelle riguardanti il perseguimento degli obiettivi perequativi di cui all'articolo 54.

3. Per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio architettonico e ambientale, i regolamenti devono prevedere, nell'elenco degli elaborati richiesti per il rilascio del permesso di costruire e per la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), apposita relazione contenente le prescrizioni per la conservazione dell'organismo architettonico in riferimento allo specifico oggetto dell'intervento, redatta da un tecnico esperto abilitato ai sensi dell'articolo 69, comma 3. La relazione ha carattere obbligatorio per gli interventi su beni:

- a) ricadenti nelle zone A di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), per i quali è stata effettuata e proposta, e non ancora completata, la procedura amministrativa di interesse culturale;
- b) vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);

c) aventi valore storico, documentario e identificatore, come componente dell'identità collettiva, individuati all'interno dei piani per i quali è stata effettuata, ovvero è in corso, la procedura per la dichiarazione di bene culturale, secondo quanto previsto dal d.lgs. n.42/2004.

2. OBIETTIVI DEL PSC

2.1. La legge urbanistica regionale: gli obiettivi della pianificazione comunale

Il processo di pianificazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali viene intrapreso ai sensi della legge regionale 16 aprile 2002, n° 19 "Norme per la tutela, governo ed uso del territorio" e s.m.i. L'approvazione di tale nuova legge ha introdotto un nuovo modo di affrontare la pianificazione comunale. Il PRG ha lasciato il posto a tre nuovi strumenti - Piano strutturale comunale (PSC), Piano operativo comunale (POC) e Regolamento urbanistico-edilizio (RUE). E' utile ricordare che gli obiettivi fondamentali enunciati dalla norma ai quali la pianificazione comunale si deve conformare ed ai quali deve tendere sono i seguenti:

- *promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;*
- *assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;*
- *migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani;*
- *promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente;*
- *prevedere il consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione.*

Seguendo le indicazioni contenute nella legge urbanistica regionale il processo di pianificazione dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- *l'esigenza che le città si dotino di un progetto chiaro, partecipato e condiviso per il proprio futuro;*
- *garantire la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione;*
- *prevedere processi di rifunionalizzazione di parti della città costruita;*
- *prevedere la co-pianificazione ovvero la necessità di istituire momenti di confronto tra i diversi livelli amministrativi e le municipalità contermini;*
- *prevedere la concertazione di pubblico e privato nei processi di attuazione dei piani;*
- *istituire momenti di confronto con gli Enti Sovraordinati ed i Comuni contermini.*

2.2. Il Documento degli indirizzi per la redazione del PSC

L'Amministrazione comunale di Catanzaro nel 2013 ha predisposto il "Documento finalizzato alla individuazione degli indirizzi per la redazione del PSC. I contenuti di tale documento sono di seguito sintetizzati.

Dalla lettura di questo documento, al quale ovviamente si rinvia per la sua lettura integrale, emergono gli obiettivi dell'amministrazione comunale per la redazione del PSC. Differentemente dal Documento degli Indirizzi è evidenziato il diverso grado di pertinenza degli obiettivi rispetto al campo di intervento della pianificazione urbanistica generale distinguendo tra pertinenza rilevante (in nero), pertinenza collaterale (in blu) e non pertinenza (in verde).

- **Contenimento del consumo di suolo**

- incentivazione al recupero e alla ristrutturazione edilizia rispetto alla nuova edificazione
- adozione di una politica di indirizzo per il riutilizzo dei "contenitori" dismessi, inutilizzati o parzialmente utilizzati
- completamento delle aree e/o degli ambienti parzialmente edificati come priorità del territorio
- definizione delle priorità di attuazione dei piani attuativi
- riconversione delle aree degradate artigianali e agroindustriali a destinazione servizi, residenza e ricettiva
- mappatura dei volumi esistenti, delle destinazioni d'uso attuali e di quelle compatibili
- identificazione dell'attuale dotazione di servizi dei "centri con maggiore dotazione residenziale
- incentivazione di soluzioni con concentrazione della volumetria sull'area di intervento (edilizia a sviluppo verticale invece che orizzontale) a condizione di destinare parte a servizi ed a verde di quartiere
- definire regole per processi di incrementi edilizi in relazione al regime dei suoli ed alla dotazione infrastrutturale
- dotarsi di norme che agevolino ed incentivino il recupero e/o la sostituzione edilizia anche attraverso la ricollocazione di volumetrie
- nuova edificazione zero, attraverso il trasferimento dei diritti edificatori acquisiti sul territorio con l'obiettivo di riannagliare il tessuto già urbanizzato

- **Riuso e rivitalizzazione della città storica**

- previsione di una mobilità sostenibile e degli accessi anche attraverso la predisposizione di parcheggi di prossimità
- valorizzazione delle risorse immobiliari disponibili anche al fine di ridurre il consumo di suolo ai fini edilizi-abitativi
- riqualificazione degli spazi pubblici e privati esistenti, mediante il recupero e la manutenzione delle aree
- destinazioni di nuove funzioni del patrimonio immobiliare pubblico inutilizzato secondo un piano di riassetto e attrazione di nuove funzioni e attività (ex ospedale civile, ecc.)
- miglioramento e potenziamento dei servizi privati e pubblici
- mantenimento, insediamento e valorizzazione di attività artigiane e antichi mestieri, turistico-ricettive, commerciali, di servizi culturali, anche con caratteristiche e spazi innovativi
- rivisitazione delle normative vigenti rispetto alle destinazioni d'uso compatibili ed ammissibili nel centro storico con l'obiettivo di mantenere il mix funzionale e la popolazione residente
- potenziamento dei collegamenti pubblici della zona nord della città: fermata FDC ospedale e/o parco biodiversità
- individuare una metodologia che consenta di rivolgersi ad investitori privati per il recupero di edifici pubblici, come ad esempio la permuta
- valorizzazione dell'area del Musofalo sede naturale di convergenza delle tangenziali est ed ovest e del sistema ferroviario metropolitano con uno specifico assetto normativo che ne incentivi l'iniziativa pubblico/privata
- semplificazione delle procedure di cambio di destinazione d'uso per interventi che favoriscono la rivitalizzazione del centro storico in particolare per la destinazione commerciale
- utilizzo di procedure concorsuali per interventi sul centro storico che richiamino architetti o comunque professionalità rinomate, per realizzare opere che siano esse stesse motivi di attrattività per il centro storico
- incentivare l'insediamento di corsi di studio
- mantenimento delle funzioni istituzionali e di governo, programmare nuove facoltà universitarie
- promuovere la residenzialità, incentivando fiscalmente gli interventi di recupero e di rifunzionalizzazione degli spazi esistenti

- **Mobilità sostenibile**

- potenziamento del trasporto pubblico per renderlo più efficiente e competitivo all'uso del mezzo privato
- integrare e coordinare la programmazione dei trasporti e la pianificazione territoriale
- realizzazione dei collegamenti con la nuova polarità urbana di Germaneto
- razionalizzare la funzionalità del sistema viario, al fine di favorire la riduzione della congestione ed il miglioramento delle condizioni di sicurezza
- incremento delle aree pedonali della città

- o riconversione dell'ex stazione FS di Catanzaro sala in hub del trasporto pubblico: ATAM, FF. della Calabria, funicolare
- o potenziamento del sistema di trasporto su ferro: fermata FDC ospedale e/o parco biodiversità
- o realizzazione collegamenti ciclabili su scala urbana: Sala/Catanzaro lido – Giovino/Corace
- o separazione dei flussi di trasporto pubblico/privato sulle principali direttrici nord/sud ed est/ovest
- o introduzione di corridoi di avvicinamento alle fermate della rete di trasporto pubblico o verso le polarità più importanti del territorio che tengano conto delle diverse condizioni di età della popolazione residente e dell'orografia del territorio (scale mobili nella zona alta della città e piste ciclabili nella parte a valle)
- o obbligo di correlazione della sostenibilità della localizzazione dell'iniziativa edilizia (soprattutto pubblica) con il sistema di mobilità esistente o di piano ed eventualmente introduzioni di soluzioni alternative in caso di accertate situazioni di carenza, da realizzare anche attraverso concertazione pubblico/privato con eventuale premialità sulla volumetria realizzabile
- o realizzazione di due autostazioni nodali di scambio per i servizi pubblici urbani ed extraurbani
- o istituzione di linea navetta dedicata per il collegamento diretto tra centro storico e area Germaneto

• **Innalzamento della qualità insediativa e dell'ambiente**

- o *prevedere e sostenere la progettazione architettonica di qualità e la progettazione edilizia eco-sostenibile e bioclimatica*
- o *predisposizione dei criteri di sostenibilità ambientale finalizzati alla progettazione in termini di qualità edilizio - architettonica ed urbana (standard di qualità ambientale)*
- o *prevedere la riqualificazione della frangia urbana e recuperare un rapporto organico tra spazi aperti e spazio urbanizzato*
- o *ridurre le emissioni inquinanti in atmosfera, ponendo particolare attenzione agli aspetti legati alla mobilità*
- o *ridurre le situazioni di degrado del clima acustico con particolare attenzione ai recettori sensibili*
- o *normative edilizie prestazionali e non prescrittive*
- o *introduzione di regole di decoro e qualità che impongono un elevato standard realizzativo in particolare per le facciate con l'obbligo di utilizzo di materiali di qualità*
- o *valorizzazione degli spazi pubblici attraverso forme di intervento anche private che aumentino la dotazione e la qualità dei servizi ed al contempo consentano iniziative private*
- o *introduzione di regole che favoriscano il recupero di nuclei edilizi multi proprietà anche attraverso la partecipazione pubblica e l'uso di incentivi sulla volumetria realizzabile*
- o *qualificare la vita di relazione e la dimensione di quartiere, prevedendo zone polifunzionali con la compresenza di residenza, terziario e artigianato e spazi commerciali diffusi e raggiungibili a piedi; condizioni strutturali anche per una città più sicura grazie al presidio sociale dei cittadini abitanti, lavoratori, consumatori (es: quartiere località barone)*
- o *pianificare un ambiente urbano in grado di agire attivamente per migliorare la qualità della vita, di conciliare e soddisfare le esigenze dei cittadini, delle imprese e delle istituzioni, grazie anche all'impiego diffuso e innovativo delle tecnologie, in particolare nei campi della comunicazione, della mobilità, dell'ambiente e dell'efficienza energetica*
- o *i limiti geomorfologici del territorio non devono più rappresentare una sfida vincere a tutti i costi. viadotti, muri di contenimento e forzature per l'edificazione in luoghi poco adatti allo sviluppo edilizio devono lasciare spazio alla giusta ed interessante politica dello spostamento dei crediti edilizi, e della riqualificazione funzionale delle zone già urbanizzate*
- o *sul quartiere Janò il piano strutturale comunale deve indicare delle azioni e degli strumenti urbanistici a partire da una perimetrazione puntuale*
- o *analisi del territorio dal punto di vista ambientale ed idrogeologico. bisogna utilizzare strumenti tecnologici di controllo innovativi e aggiornati. fra questi è importante l'utilizzo del progetto I.a.r.a. (laboratorio aereo ricerche ambientali) già in possesso del c.n.r.*

• **Riutilizzo dei contenitori dismessi e/o inutilizzati**

- o mappatura e piano per favorire la conversione dei "contenitori" destinando parti a spazi per attività culturali, formativi e sociali
- o promozione del recupero di edifici esistenti di proprietà pubblica
- o *sperimentazione dello strumento dell'autorecupero attraverso la partecipazione diretta dei futuri utenti*
- o programmi di riuso
- o sostituzione parziale o totale

- o programmi di recupero dell'archeologia industriale
- o mappatura di tutti i servizi (pubblici e privati con più di 5 addetti) dislocati sul territorio comunale ed identificazione del numero di addetti e del numero medio di visitatori attratti
- o recepimento, ove compatibili, norme regionali sul piano casa (ampliamento - delocalizzazione, ecc.)
- o favorire ed incentivare l'uso degli immobili demaniali ed individuare un chiaro e completo piano degli immobili comunali e delle loro condizioni d'uso

- **Germaneto e Giovino**

- o i processi insediativi degli ultimi decenni nell'area di Germaneto, che pure hanno generato funzioni urbane di ottima qualità, hanno tuttavia prodotto inevitabilmente effetti di scarsa integrazione urbana, sia a causa della separazione dal nucleo città, sia a causa della generazione di barriere infrastrutturali. occorre concertare, nel rispetto delle direttive dei piani sovraordinati (p.t.c.p. e q.t.r.p.), un piano programma per tale area
- o Giovino: il piano di "giovino" dovrà essere capace di accogliere la domanda di operatori pronti ad interpretare le potenzialità e gli orientamenti di sviluppo turistico di questo territorio, in maniera fedele alla natura ed alla specificità dei luoghi
- o Giovino: destinazione turistica, ricettiva intensiva
- o Giovino: tutela della pineta e del comparto vegetale
- o Giovino: evitare insediamenti di tipo residenziale
- o Giovino: obbligo di estensione territoriale minima dell'intervento con tempi di attuazione contenuti che prevedano modalità di intervento compatibili con l'avanzamento dell'infrastrutturazione della zona sia in termini di accessibilità che di servizi (a giovino prolungamento del lungomare, esecuzione delle strade di penetrazione, dei sistemi di di arginatura e regimentazione delle acque, ecc.)
- o Germaneto: da collocare all'interno dell'area vasta "Catanzaro-Lamezia", sostenendo la dimensione pianificatoria sovra-comunale per come previsto dal p.t.c.p.
- o Germaneto: prevedere ambiti a destinazione mista commerciali e residenziali di servizio funzionali all'attività funzionale
- o Giovino: pianificazione unitaria dell'area attraverso un concorso internazionale di urbanistica su un piano di iniziativa pubblica, che punti alla qualificazione dell'area giovino di Catanzaro con una visione di ampio respiro e che rispetti standard elevati di qualità e di programmazione politica, economica, turistica, culturale, sociale e ambientalistica, prendendo come area di intervento non solo le z.t.o. g (Area giovino-Alli) ma anche la zona b4 (zona residenziale di recupero degli insediamenti abusivi di giovino) e tutta l'area retrostante la zona portuale del quartiere marinaro

- **Sviluppo della formazione come importante risorsa per la città**

- o recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio del c.s. per residenzialità studenti al fine di rendere le vie del centro luoghi di frequentazione diurna e serale con scambi culturali e relazioni stabili
- o promozione del recupero di edifici di proprietà pubblica da destinare a facoltà universitarie, studenti convenzionati – attività culturali – ecc.
- o realizzazione di centri di ricerca tra università e imprese per l'innovazione tecnologica
- o promuovere una città a misura degli studenti con servizi culturali - sportivi -di svago e assistenza
- o adeguamento dell'offerta universitaria
- o correlare la residenzialità studentesca nel centro storico con l'effettiva crescita del numero di studenti iscritti e favorire forme di attuazione di iniziative anche di tipo pubblico/privato per una residenzialità diffusa ma con servizi comuni
- o nell'ambito della residenzialità universitaria favorire la creazione di spazi per servizi da parte dei privati anche attraverso la riqualificazione di edifici o spazi pubblici (come edifici scolastici dismessi, giardini)
- o introdurre forme di incentivazione e di cooperazione che favoriscano la residenzialità del personale universitario e magari anche di quello regionale al centro storico della città
- o favorire forme di accoglienza alberghiera e di ristorazione all'interno del centro storico
- o coinvolgimento dell'università magna Graecia. le strategie di ampliamento di quest'ultima risultano fondamentali per le future prospettive di possibile espansione e per la vita del capoluogo di regione

- **Promozione del turismo e della attività collegate agli eventi culturali**

- o promozione degli eventi già programmati e coinvolgimento di tutte le polarità urbane per la diffusione delle iniziative culturali
- o completamento area portuale che potrebbe diventare approdo turistico di qualità
- o valutazione di fattibilità di un polo di servizi centralizzato per le attività collegate all'area portuale ed al nuovo centro fieristico in Catanzaro lido
- o attrezzature turistico - ricettive complementari: area attrezzata per campeggi -ostello della gioventù
- o sistema integrato dei parchi naturali (pineta siano – biodiversità - pineta di giovino
- o sistema integrato dei luoghi di intrattenimento (teatri – cinema - teatro politeama - area magna Grecia)
- o progettazione dell'area retroportuale secondo criteri accessibilità e di accoglienza

2.3. Il contenimento del consumo di suolo

L'Amministrazione comunale di Catanzaro, con Delibera del Consiglio Comunale a dicembre 2016, ha aderito al principio di consumo di suolo zero (art. 27 quater della Legge Urbanistica Regionale). *“Tale principio rappresenta l'obiettivo più apprezzabile ed auspicabile per i comuni che, nel suo perseguimento, si prefiggono di non utilizzare ulteriori quantità di superficie del territorio per l'espansione del proprio abitato, superiori a quelle già disponibili ed approvate nel previgente strumento urbanistico generale (PRG/PdF), ricorrendo eventualmente ad interventi di compensazione ambientale, intesa quale de-impermeabilizzazione di aree di pari superficie”.*

3. SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO

3.1. La SWOT

Al fine di rappresentare in maniera sintetica ed efficace i risultati dell'analisi ne propone la descrizione tramite una matrice SWOT, acronimo dei termini inglesi Strengths (punti di forza), Weaknesses (punti di debolezza), Opportunities (opportunità), Threats (minacce).

La SWOT è un'analisi ragionata del contesto territoriale in cui si intende realizzare un determinato piano o programma; il principale scopo è quello di individuare le opportunità di sviluppo di un territorio derivanti dalla valorizzazione dei punti di forza e dal contenimento dei punti di debolezza, alla luce del quadro di opportunità e rischi che, di norma, deriva dalla congiuntura esterna.

La SWOT è stata realizzata in riferimento agli aspetti ambientali di interesse ed è di supporto sia all'elaborazione del Piano, contribuendo a definire obiettivi e strategie di attuazione, sia per la valutazione ambientale strategica.

COMPONENTE	PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA	Opportunità	Minacce
Qualità dell'aria	-	-	-	
Acqua	-	-	-	-
Rifiuti	-	-	-	
Suolo	-	-	- Salvaguardia dei suoli a migliore potenzialità agronomica	- Possibile rischio di compromissione dei suoli legati allo sviluppo di incendi boschivi
Flora, fauna e biodiversità	- Presenza di aree tutelate a livello locale e sovralocale ricadenti interamente o parzialmente nel territorio comunale (parco LiComuni, parco della biodiversità): - Elevata eterogeneità ambientale (ambiente marino, ambiente montano, ecc.) tale da offrire nicchie ecologiche specifiche per talune specie faunistiche e floristiche,	- Settori con elevata frammentazione del territorio che conducono a fenomeni di carenza di connettività ecologica. - Assenza di siti de Rete natura 2000	Possibilità di valorizzare il territorio sotto il profilo ambientale grazie alla presenza di : - aree di elevato valore ambientale e paesaggistico - territori con formazioni boschive ad elevata maturità - nuclei boschivi che fungono da zone strategiche per la connettività generale della rete ecologica.	- Possibile aumento della frammentazione del territorio sotto il profilo ecologico a favore di - aumento delle strade urbane e rurali e infrastrutture di vario genere - uso agricolo del territorio in aree forestate - scarsa manutenzione delle aree boscate in particolare la pineta del parco Li Comuni
Aspetti demografici		- si rilevano variazioni annue della popolazione residente costantemente di segno negativo; dal picco massimo di 100.832 unità (1981) si arriva alle attuali 90.240 unità con una perdita di più di 10.000 abitanti; - il saldo demografico risulta negativo sia relativamente alla componente sociale sia a quella naturale - Gli indici di struttura mostrano un	- Agire sul sistema dei servizi per attrarre popolazione giovane - Incentivare attività produttive (di beni e servizi)	-

COMPONENTE	PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA	Opportunità	Minacce
		progressivo invecchiamento della popolazione residente nel Comune di Catanzaro, con valori dell'indice di vecchiaia crescenti e sensibilmente superiori rispetto alla media regionale e provinciale, fino a raggiungere un valore pari al 163% al 1° gennaio 2017 superiore a quello regionale 155% nello stesso periodo		
Risorse paesaggistiche e ambientali	- Presenza di una ampia zona di valore paesaggistico nell'area di Giovino - Vicinanza con il sistema paesaggistico della Sila	- aree a rischio idraulico - frammentarietà dello spazio rurale e promiscuità con gli ambiti urbanizzati	- caratterizzare i corsi d'acqua principali come elementi di relazione tra mare ed entroterra con differenti caratteri e ruolo - preservare e implementare i caratteri ambientali e paesaggistici del litorale attraverso la ricostituzione della pineta e l'incentivazione di colture arboricole e rimboschimenti - ricomporre gli spazi aperti interstiziali all'interno di una rete verde urbana - preservare l'ambito orientale, tra il Fiume Alli ed il torrente Castaci, quale bacino di naturalità da implementare	-

COMPONENTE	PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA	Opportunità	Minacce
Risorse storico culturali	- Collocazione geografica e caratteristiche dimensionali del Territorio, esteso, e incernierato a metà strada tra mare e montagna, tra mare jonio e mare Tirreno -	- Presenza di detrattori del paesaggio: manufatti incompleti; - Il carico insediativo nelle zone rurali, ha determinato uno stravolgimento dell'assetto originario, con una trasformazione della fisionomia funzionale e paesaggistica - Mancata percezione delle risorse presenti nel territorio come fattori di identità e quindi come strumenti di potenziale crescita complessiva alla base di futura ricchezza economica, sociale e culturale.	- Opportunità di valorizzare il ricco patrimonio storico culturale nel quadro delle dinamiche promozionali di livello regionale	- Mancata conoscenza delle risorse presenti nel territorio come fattori di identità - Scarsa programmazione unitaria degli interventi di recupero, valorizzazione, gestione, fruizione
Risorse insediative	- Presenza di un importante centro storico di riconosciuto valore - Elevata dotazione di servizi concentrati nel nucleo capoluogo - Porosità di alcune parti del territorio urbanizzato che consente di avviare interventi di riqualificazione	- presenza di contenitori dismessi sia nelle aree con originaria destinazione produttiva sia negli spazi residuali in prossimità delle principali infrastrutture - degrado, sovradimensionamento, abbandono dello spazio pubblico (sia stradale che per attrezzature) nelle parti di città esito di progetti unitari - obsolescenza delle aree produttive in condizioni di promiscuità con i tessuti urbani o di difficile accessibilità - indeterminatezza dei bordi dovuti a forme di sviluppo discontinuo, pervasivo e disorganizzato - monofunzionalità di vaste porzioni degli insediamenti - mancanza di centralità locali per le aree esterne al nucleo centrale - caratterizzazione per «recinti isolati» delle aree per servizi e delle attrezzature di scala locale	- possibilità di disporre di finanziamenti per la riqualificazione urbana (ad esempio Contratti Istituzionali di Sviluppo) - ri-strutturare l'asse insediativo nord-sud sulla connessione ferroviaria metropolitana come asse dei servizi locali - mettere in atto interventi di trasformazione urbanistica e rigenerazione di aree già edificate e/o infrastrutturate - escludere espansioni insediative ed aggiunte di nuove parti di città - aumentare il comfort	- Assenza di politiche atte a salvaguardare il centro storico (ad esempio politiche che consentano l'eliminazione delle auto dal centro storico) - Obsolescenza degli strumenti di pianificazione urbanistica - Assenza di politiche in grado di stimolare l'attrattività della città (ad esempio l'incremento di servizi alla popolazione giovane per controbattere la tendenza all'invecchiamento della popolazione attraverso l'insediamento di nuovi

COMPONENTE	PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA	Opportunità	Minacce
			ambientale - rinnovare le aree occupate da edifici produttivi e/o commerciali dismessi - escludere la localizzazione di aree produttive o della grande distribuzione commerciale in promiscuità con i tessuti urbani e d in siti di difficile accessibilità - ridefinire i bordi urbani e le relazioni con il paesaggio al contesto - contrastare sia la monofunzionalità che la promiscuità tra funzioni incompatibili - mettere a sistema le aree per servizi e le attrezzature di scala locale quali elementi di ridefinizione della qualità urbana locale	nuclei familiari)
Risorse infrastrutturali e di servizio		- isolamento di Germaneto e carenza di collegamenti con il centro capoluogo (problema isolamento Università); - mancanza parcheggi o sistema di navette per il collegamento agli ospedali - abbandono area Magna Grecia	- confermare il ruolo strutturante della nuova 106 quale matrice di riassetto baricentrica nelle relazioni tra parti di territorio (Capoluogo, Lido, Germaneto, Giovino) escludendo nuove localizzazioni	

COMPONENTE	PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA	Opportunità	Minacce
			produttive e commerciali che non siano facilmente accessibili dalla maglia viaria principale - ridurre l'isolamento di Germaneto attraverso la densificazione , l'articolazione funzionale e l'integrazione con Catanzaro Lido - confermare Germaneto per la concentrazione di grandi attrezzature di interesse sovralocale - confermare l'ambito di Giovino per la valorizzazione turistica del litorale e delle sue relazioni con l'entroterra - confermare i nodi della SS106 per la localizzazione degli attrattori urbani e delle attrezzature (centro commerciale le Fontane, Motorizzazione Civile, etc.) - porre le condizioni per il riuso dell' area Magna Grecia sfruttandone la vicinanza alla stazione ferroviaria	
Risorse infrastrutturali della mobilità	-	- carenza di parcheggi , in particolare con funzione di interscambio con la	- preservare e rafforzare le gerarchie del sistema	

COMPONENTE	PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA	Opportunità	Minacce
		rete ferroviaria metropolitana - generale assenza di offerta di mobilità alternativa dolce (percorsi pedonali e ciclabili protetti) di collegamento tra i quartieri - carenza parcheggi a servizio delle spiagge ad esclusione dell'area di Giovino che è ben attrezzata - carenza spazi pubblici di relazione nei quartieri	viario - realizzare un sistema intermodale di relazione tra insediamenti potenziando la mobilità sostenibile - realizzare aree a parcheggio a servizio delle spiagge di Catanzaro Lido - integrare e potenziare il trasporto pubblico nelle connessioni di Germaneto con il capoluogo e Catanzaro Lido - caratterizzare gli ambiti utilizzabili in prossimità delle nuove stazioni della metropolitana di superficie come luoghi di concentrazione di funzioni terziarie, commerciali e di servizio - connotare il PSC come strumento di disegno dello spazio pubblico (progetto di suolo) - riconfigurare lo spazio stradale nei quartieri potenziandone il carattere pedonale , collettivo e di aggregazione sociale	

3.2. Il sistema dei vincoli

Il territorio di Catanzaro è interessato da un articolato insieme di vincoli e tutele che, se da un lato possono essere banalmente interpretati come limitazioni e condizionamenti alla trasformazione dei luoghi, da un altro lato testimoniano del grande interesse che questo territorio possiede.

Il Documento Preliminare del PSC ha quindi avviato la ricognizione dei vincoli attivi nel territorio comunale.

I vincoli sono stati raggruppati in alcuni distinte raggruppamenti:

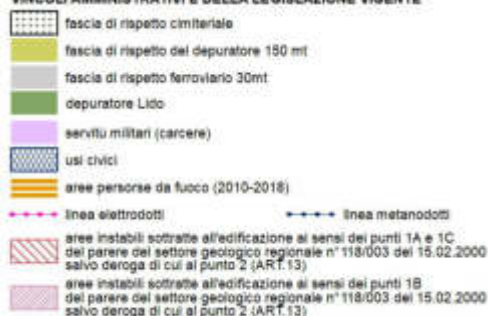
- i vincoli inibitori: si tratta dei vincoli che incidono direttamente sul territorio impedendone la trasformazione;
- i vincoli tutori: si tratta dei vincoli che condizionano la trasformazione del territorio al rispetto di determinate condizioni o al rilascio di pareri preventivi;
- le aree di interesse paesaggistico ai fini delle limitazioni nell'insediamento di impianti di produzione di energia.

3.2.1.I vincoli inibitori

Sono vincoli inibitori:

- i vincoli derivanti dal QTR della Calabria e, in particolare:
 - la fascia dei 300 m dalla linea del demanio marittimo (linea SID) per i territori costieri non antropizzati piani e la fascia dei 500 m dalla linea SID per i territorio costieri non piani
 - la fascia dei 150 m dal piede degli argini per i territori non antropizzati lungo i corsi d'acqua
 - i territori coperti da boschi
 - le zone archeologiche
 - gli usi civici
- i vincoli derivanti dal Piano di Assetto Idrogeologico e dallo studio geologico comunale (aree in classe 4)
- le fasce di rispetto delle infrastrutture (linee elettriche, strade, ferrovie, acquedotti, cimiteri, impianti eolici, ecc.);
- le aree percorse da fuoco.

VINCOLI AMMINISTRATIVI E DELLA LEGISLAZIONE VIGENTE



Vincoli derivanti dal PAI



★ geosito
Sezione Stratigrafica del Calabrian - Loc. Colle Santa Maria
Miniere di Santa - Loc. Bolino Masticaro

VINCOLI SOVRACOMUNALI



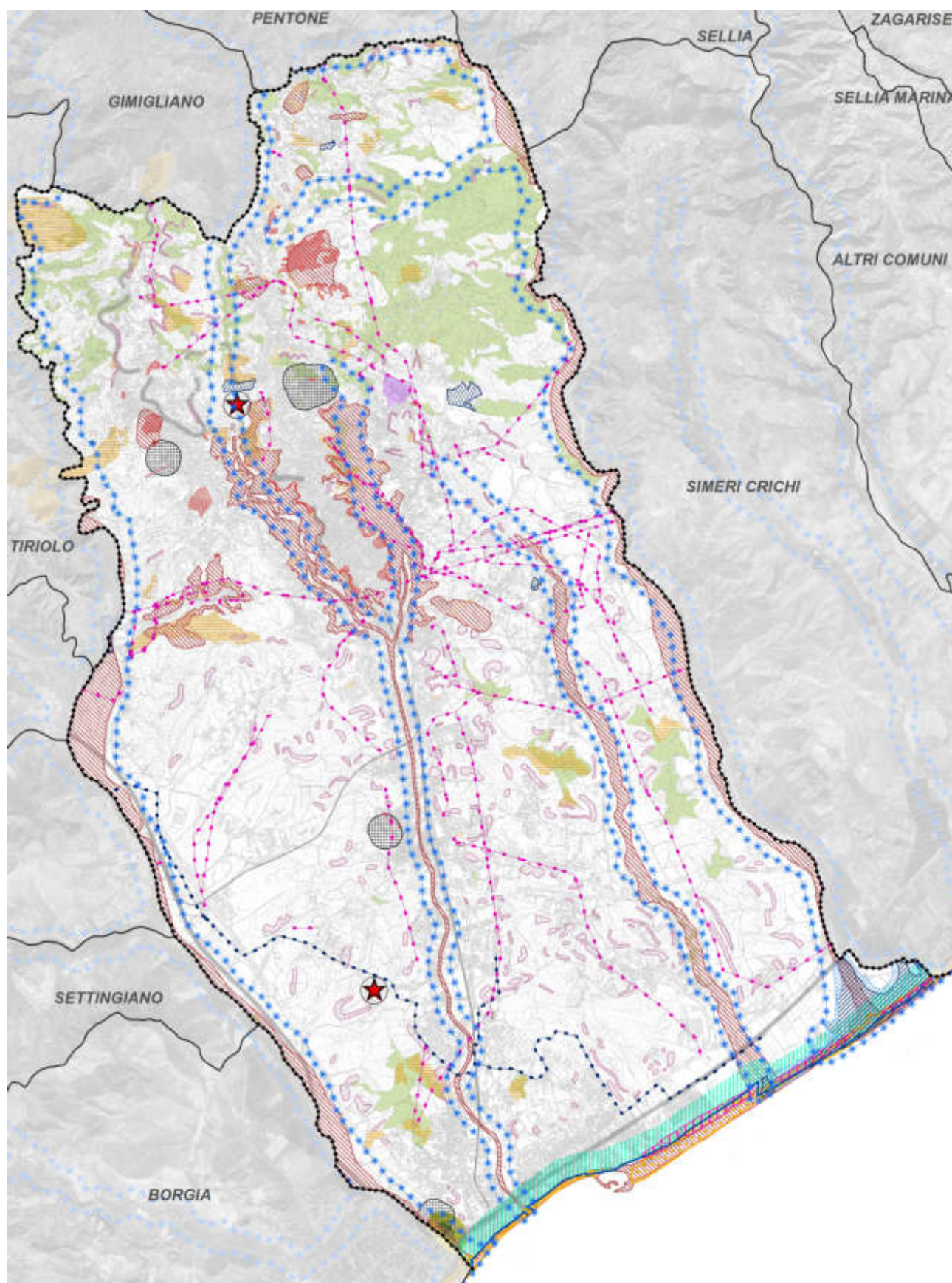


Figura 1a – Individuazione dei vincoli inibitori

3.2.2.I vincoli tutori

Sono vincoli tutori:

- la fasce fluviali e la fascia costiera (vincoli ex lege)
- i beni paesaggistici e monumentali con specifico vincolo
- gli altri beni tutelati senza specifico vincolo



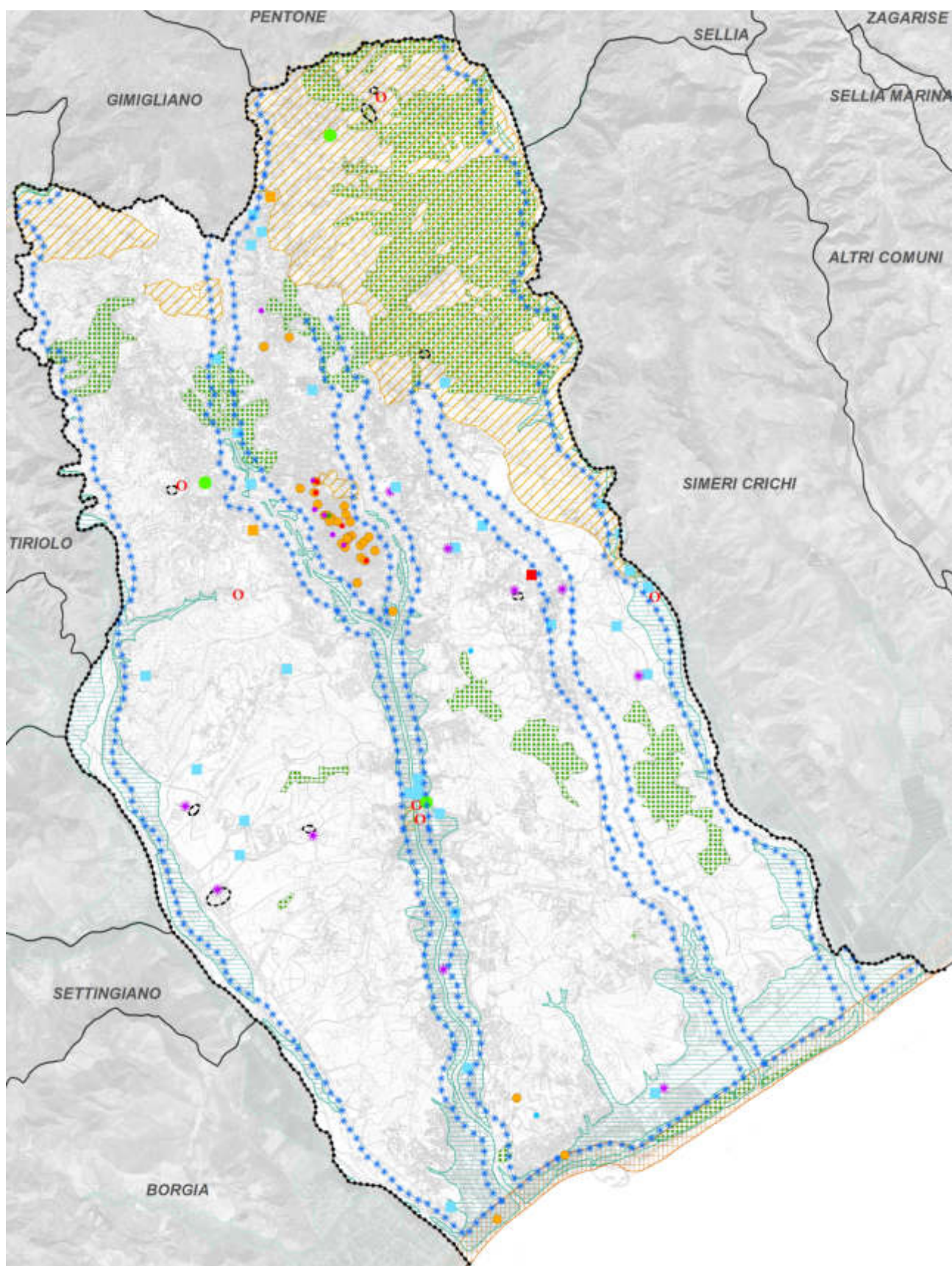


Figura 1b Individuazione dei vincoli tutori

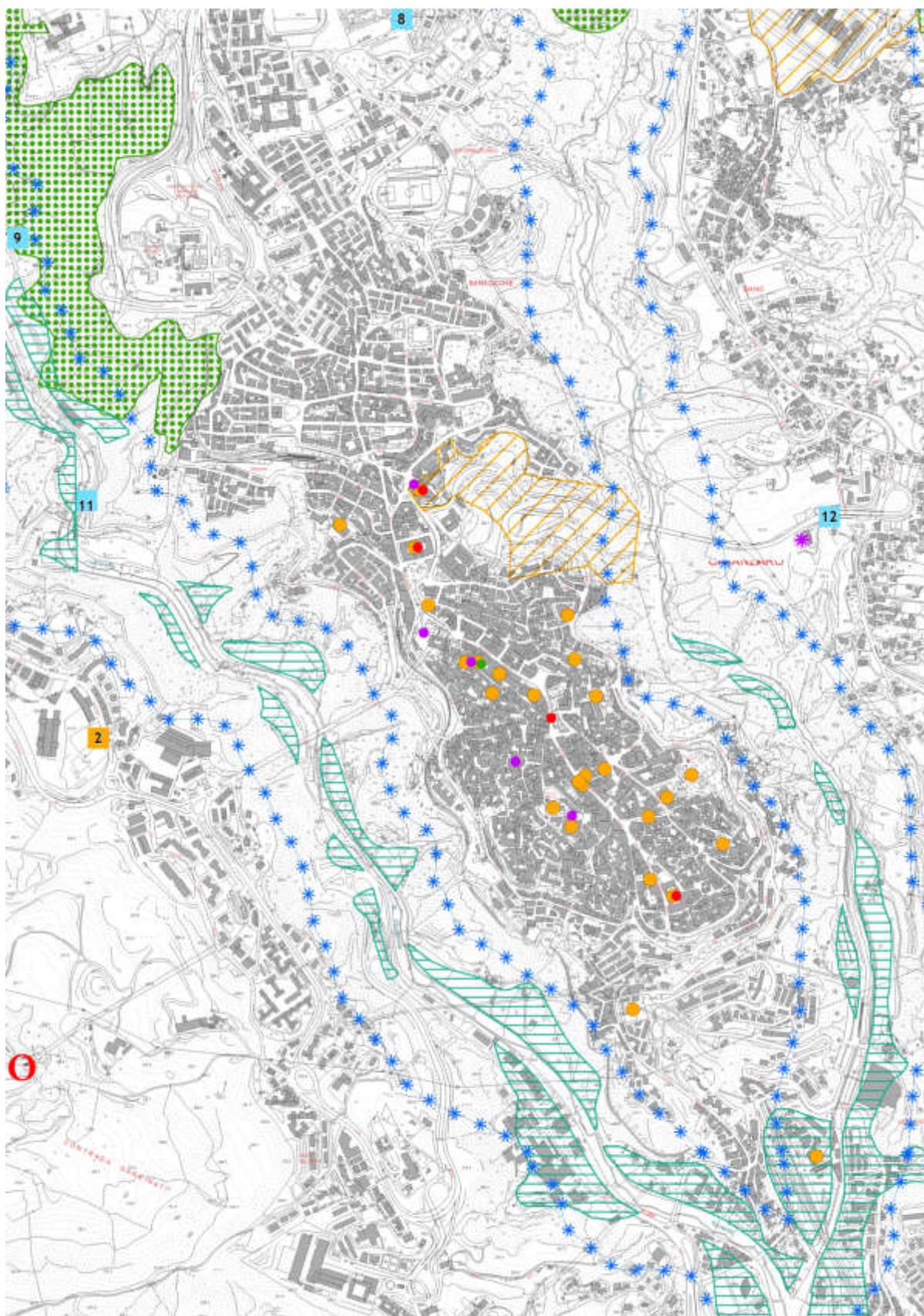


Figura 2 Individuazione dei vincoli tutori – Centro storico

3.2.3.Limitazioni per l'installazione di impianti per la produzione di energia alternativa a tutela del paesaggio

Le aree di interesse paesaggistico che non possono essere interessate dall'impianto di grandi parchi eolici sono rappresentate nella figura sottostante.

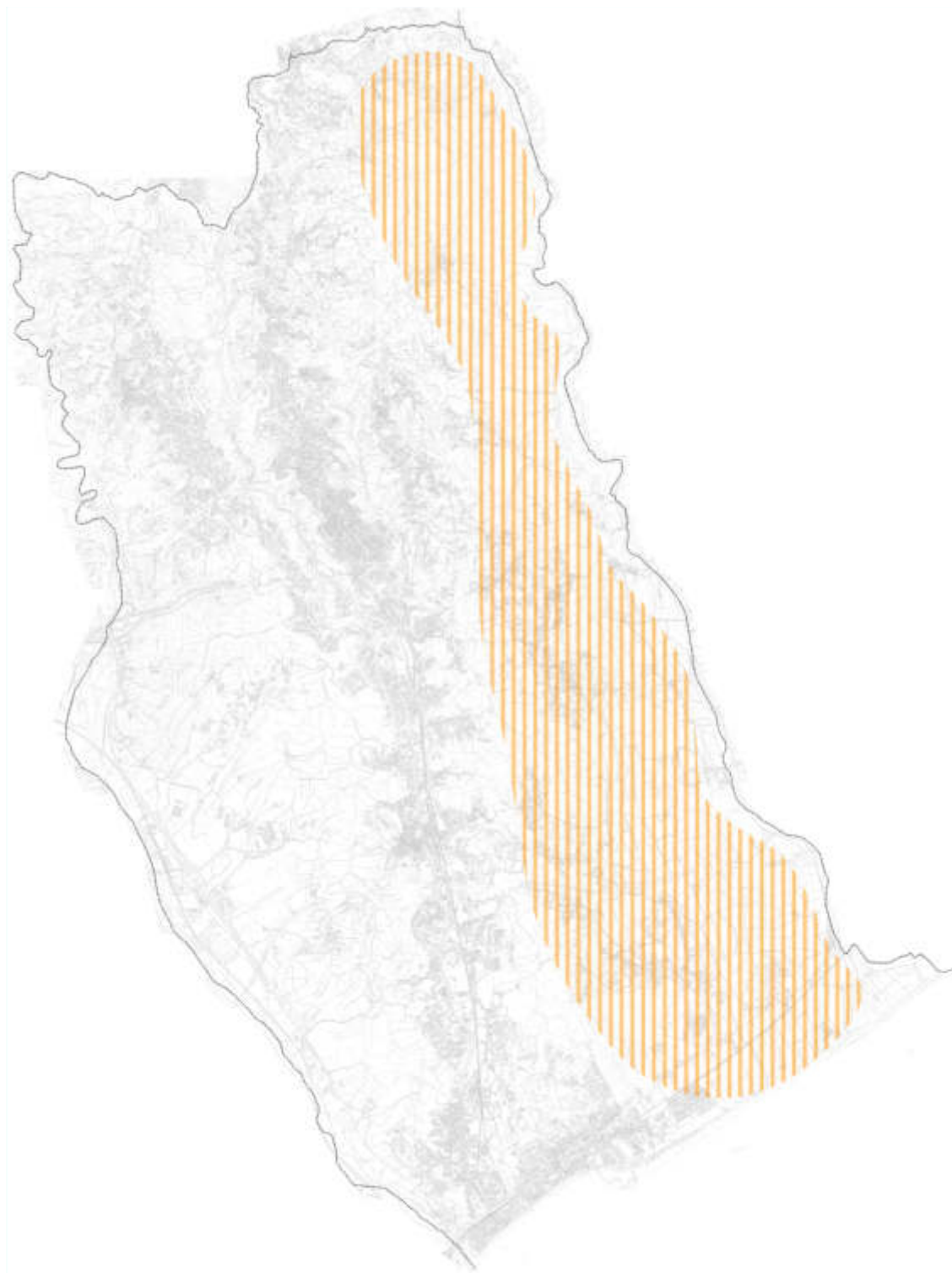


Figura 3 Le aree inibite all'installazione di impianti eolici. Prima proposta

4. IL PROGETTO DI PIANO

4.1. La strategia generale di piano

A partire dalle indicazioni del Consiglio Comunale il Documento Preliminare propone le seguenti strategie:

- recupero dell'idea di compattazione della forma urbana mediante, il completamento della figura insediativa, la precisazione dei margini urbani, l'eventuale densificazione dei suoli già edificati anche mediante meccanismi compensativi e misure di incentivazione;
- formulazione di un disegno urbano basato sulle esigenze di rigenerazione ecologica del suolo (a partire dalle reti ecologiche locali e dalla maglia verde urbana ad esse connessa) oltre che della sua conservazione;
- mantenimento e valorizzazione della porosità del tessuto edilizio dell'area centrale (vuoti urbani) per la costruzione di una micro rete ecologica con funzione di equilibrio ambientale e di miglioramento del microclima;
- riduzione delle previsioni di espansione nelle aree di maggiore valore agricolo (in particolare le aree lungo la sponda destra del torrente Allì);
- revisione delle previsioni di espansione che coinvolgono gli ambiti di maggiore interesse paesaggistico e ambientale;
- revisione delle ipotesi di espansione delle frazioni esterne contenute nel PRG vigente;
- introduzione di misure di incentivazione per il trasferimento di diritti edificatori o per l'utilizzo di modelli tipologici e insediativi a minor consumo di suolo.

4.2. Strategie generali di intervento e articolazione in ambiti

Una prima classificazione progettuale del territorio individua i seguenti ambiti:

1. Ambiti di tutela del centro storico

Individuano le parti edificate del centro storico.

Gli obiettivi di intervento sono:

- tutelare il tessuto di antica formazione intervenendo principalmente attraverso restauro e risanamento conservativo e, in determinate situazioni attraverso ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma
- riqualificare lo spazio pubblico riducendo la presenza delle auto
- incentivare il riuso degli edifici esistenti edilizia mediante la liberalizzazione delle funzioni insediabili all'interno degli edifici stessi

2. Ambiti di rigenerazione edilizia della mixité

Individuano le parti edificate immediatamente a ridosso del centro storico e gli insediamenti posti sui crinali

Gli obiettivi di intervento sono:

- incentivare la riqualificazione e il rinnovo edilizio anche mediante interventi di sostituzione, accorpamento e modifica del sedime degli edifici al fine della valorizzazione del rapporto con lo spazio pubblico

- incentivare la multifunzionalità (mixité) quale condizione per incrementare l'attrattività di questi ambiti.

3.Ambiti di rigenerazione urbanistica della mixité

Individuano le aree localizzate lungo l'asse nord sud di collegamento tra il nucleo urbano del capoluogo e Catanzaro Lido

Gli obiettivi di intervento sono:

- valorizzare il progetto della metropolitana e, in particolare delle stazioni, come epicentri della riqualificazione dell'ambito
- incrementare l'offerta di servizi pubblici (in particolare del verde)
- riorganizzare gli ambiti di maggiore degrado
- riqualificare il bordo edificato in termini paesaggistici (bordi alberati, masse arboree, ecc.)

4.Ambiti di rigenerazione urbanistica del litorale

Individuano le aree edificate del Lido di Catanzaro.

Gli obiettivi di intervento sono:

- riorganizzare la viabilità semplificando alcuni nodi
- superare la barriera ferroviaria per utilizzare i servizi esistenti a nord della linea ferroviaria stessa
- incrementare gli spazi pubblici pedonali
- incentivare la riqualificazione edilizia
- incentivare l'insediamento di strutture ricettive

5.Ambiti di rigenerazione ambientale e paesaggistica

Individuano le aree poste lungo il confine est del territorio comunale

Gli obiettivi di intervento sono:

- delocalizzare gli ambiti di maggiore degrado
- rivedere le previsioni di piano, mediante trasferimenti volumetrici, al fine di preservare l'integrità paesaggistica di alcuni luoghi
- rafforzare le connessioni, in particolare quelle ciclopedonali, tra l'area costiera e l'interno, utilizzando le aste fluviali

6.Ambiti destinati al rafforzamento delle attività del terziario a scala territoriale

Individuano le aree di Germaneto

Gli obiettivi di intervento sono:

- valorizzare l'area quale luogo di forte presenza di attività di servizio a scala territoriale anche in considerazione della grande accessibilità di tale area
- utilizzare l'attrattività dell'area per trasferire le attività e le previsioni che si intendono essere incompatibili con il programma di valorizzazione paesaggistica e ambientale delle aree a est

7.Ambiti destinati al rafforzamento delle attività turistiche e ricettive

Individuano l'area di Giovino

Gli obiettivi di intervento sono:

- realizzare un polo ricettivo avente attrattività a scala sovralocale

8.Ambiti abusivi da sottoporre a Piani di risanamento e aggregazioni edilizie in agro

Individuano le aree realizzate in assenza di titolo abilitativo

Gli obiettivi di intervento sono:

- realizzare interventi di infrastrutturazione e di servizio in grado di incentivare la riqualificazione e il recupero di tali aree soprattutto da un punto di vista paesaggistico.

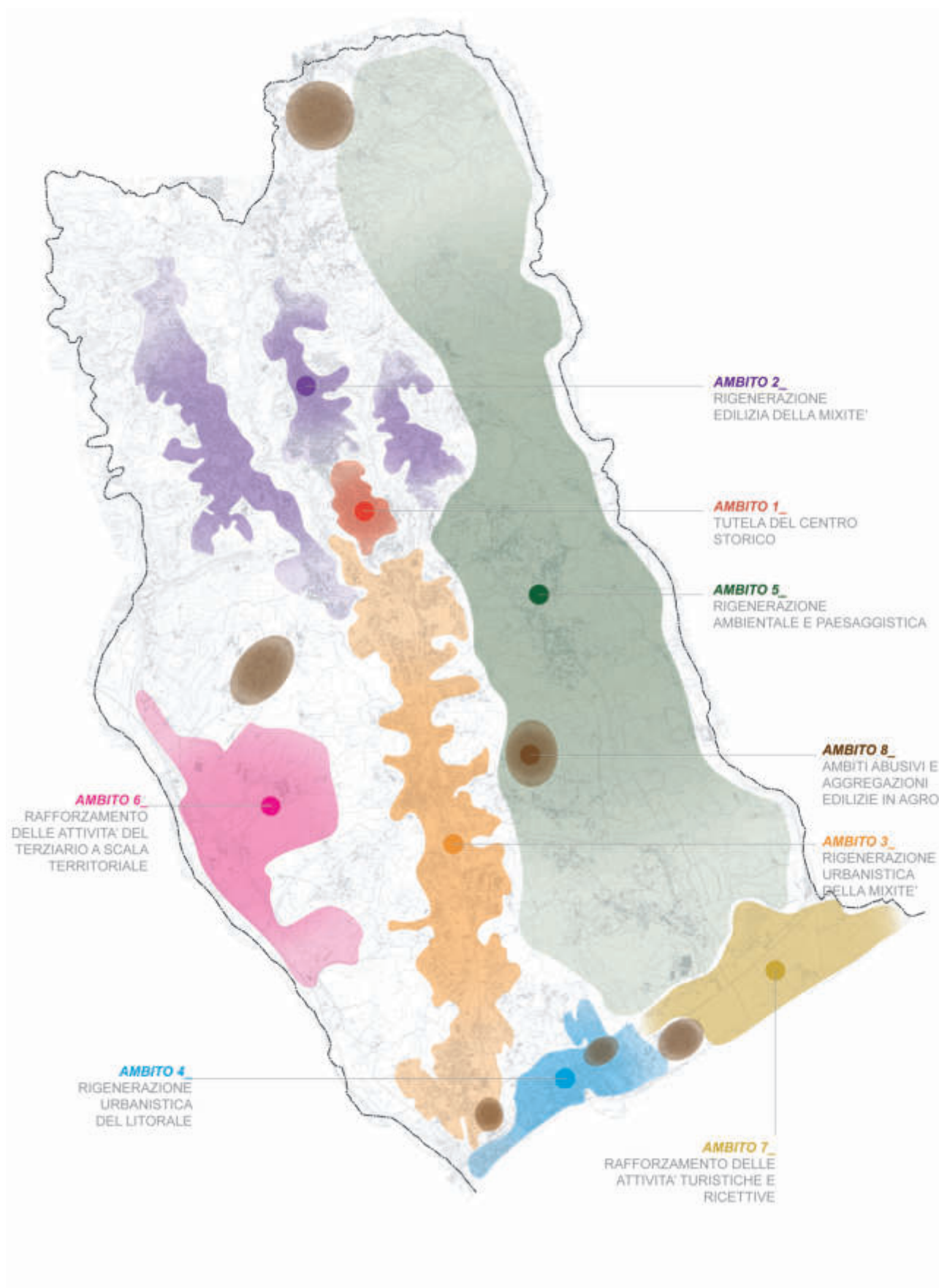


Figura 4 Schema di massima di individuazione delle azioni di piano

4.3. I macro obiettivi

I macro obiettivi del PSC sono:

- ridurre il consumo di suolo concentrando l'edificazione in base al disegno degli spazi aperti
- rafforzare l'organizzazione gerarchica del sistema viario localizzando i grandi attrattori di flussi sui principali nodi
- strutturare l'asse insediativo nord-sud su forme di mobilità sostenibile collegate ad attrezzature e parchi
- identificare i corsi d'acqua quali elementi morfogenetici nello sviluppo insediativo

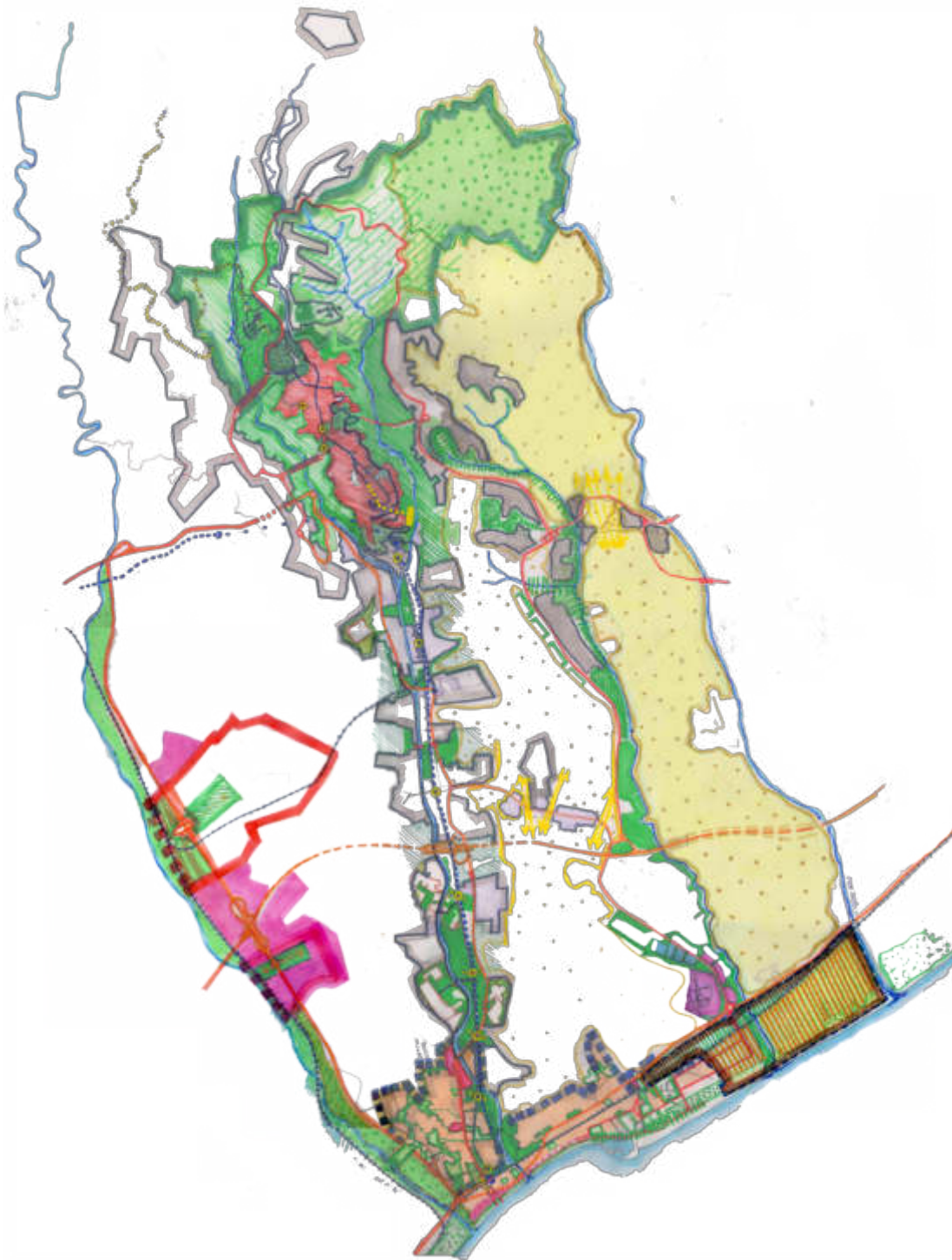


Figura 5 Schema di massima di individuazione degli obiettivi di piano. Intero territorio

Più in particolare si individuano i seguenti elementi:

Il parco naturale lungo il Corace come asse strutturante caratterizzato dai grandi attrattori urbani:

- l'area delle grandi attrezzature e del tempo libero
- l'area produttiva ecologicamente attrezzata
- Catanzaro Lido come luogo dell'offerta turistica

I nodi della SS106 come luoghi dove si conferma lo sviluppo in quanto compatibili con un assetto ed una logistica ottimali:

- la conferma del nodo di Viale Emilia
- il potenziamento dell'area produttiva

Attraverso un principio che consenta di preservare i grandi lembi di territorio inedificato

Il cerotto di biodiversità tra "mari e monti":

Valorizzazione di una parte di territorio libera, compresa tra i fiumi Alii e Castaci.

Le relazioni tra nuova/vecchia 106, Giovino e Catanzaro Lido:

Definizione di un polo commerciale e ricettivo che conclude la parte a sud-est di Catanzaro.

Il sistema ad alta intermodalità e mobilità sostenibile tra i poli storici.

L'insieme dei quartieri si riorganizza, attraverso la loro ricucitura, attorno ai nodi intermodali delle fermate della metropolitana

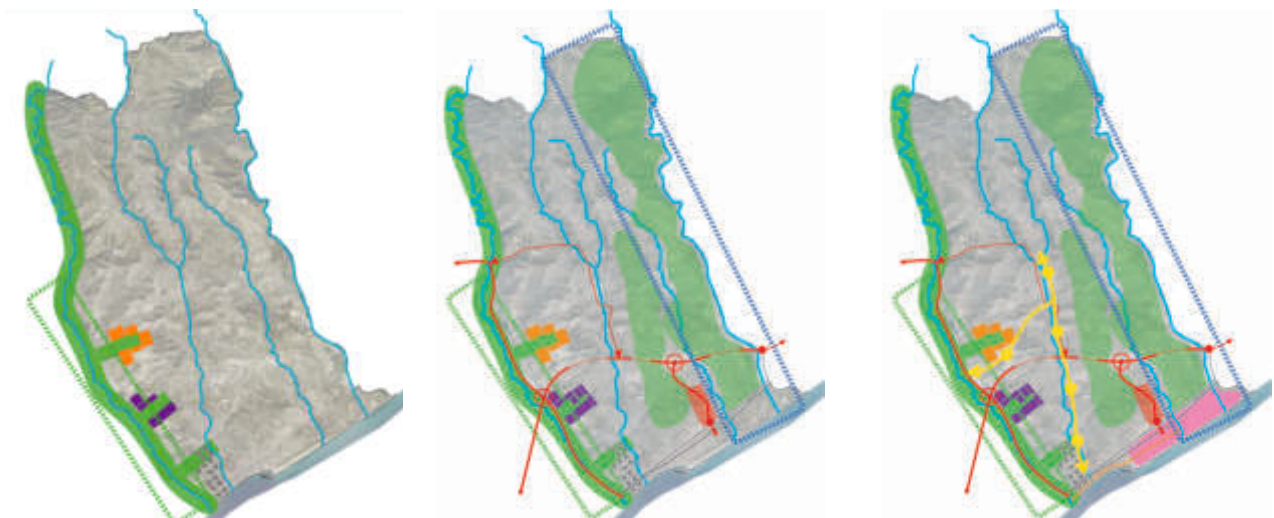


Figura 6 Schema di massima di individuazione degli obiettivi di piano. Intero territorio

4.4. Gli obiettivi per i singoli ambiti

4.4.1. Catanzaro

Gli elementi di progetto sono i seguenti:

1. Valorizzare la posizione panoramica e le relazioni con il sistema ambientale preservando le aree libere ai bordi dell'edificato e trasformandole in affacci.
2. Verificare la possibilità di:
 - realizzare collegamenti meccanizzati pedonali tra le parallele di Corso Mazzini ed il Corso stesso nonché di collegamenti meccanizzati tra i parcheggi ed il centro (come ad esempio l'ascensore inclinato del parcheggio Musofolo, già in programma);
 - realizzare interventi di riuso dei grandi contenitori quali l'ex Mattatoio su Viale dei Normanni, o l'area dell'ex Gasometro di Viale dei Bizantini);
 - caratterizzare e identificare in modo unitario il "sistema parcheggi" in programmazione (Bellavista, Politeama, Ospedale Vecchio Via Acri, Piazza Prefettura);
 - riqualificare gli spazi degradati come le aree attorno al cimitero (piazzali adibiti a parcheggio, zone marginali ad est) attraverso l'aumento di aree verdi e spazi pedonali;
 - preservare l'affaccio verso sud, valorizzando il parcheggio della funicolare.

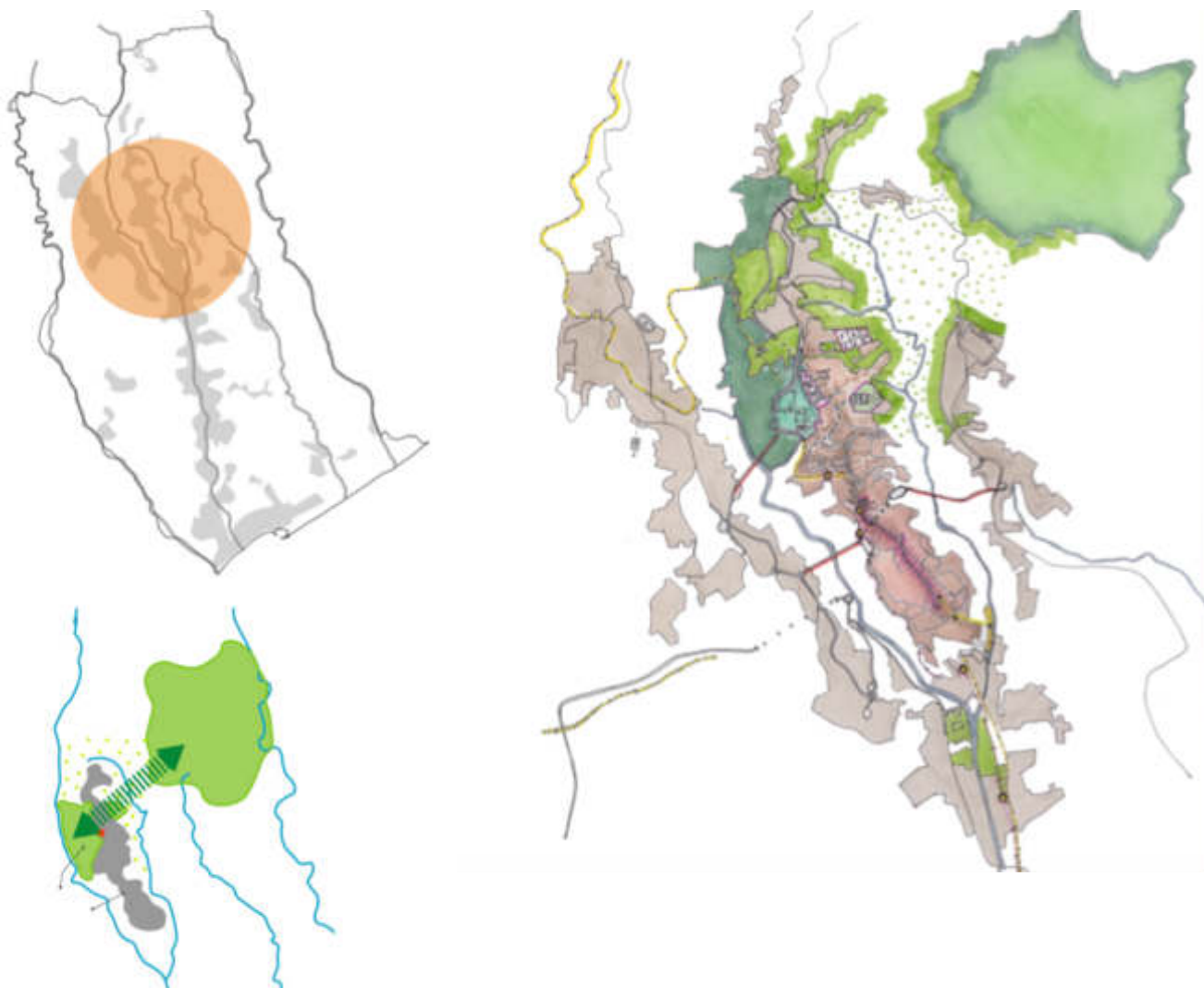


Figura 7 Schema di massima di individuazione degli obiettivi di piano. Nucleo capoluogo

4.4.2.L'asse Catanzaro - Catanzaro Lido

Gli elementi di progetto sono:

1. Ridisegnare le relazioni tra i quartieri attraverso il parco fluviale del torrente Fiumarella
2. Utilizzare la rete metropolitana di superficie e la ciclabile lungo la linea ferroviaria dismessa per il collegamento tra i quartieri e tra il nucleo centrale di Catanzaro e il Lido
3. Valorizzare le stazioni della metropolitana ed i nodi intermodali connessi per consolidare la connessione nord-sud
4. Riorganizzare gli insediamenti all'interno di una maglia verde di ricucitura

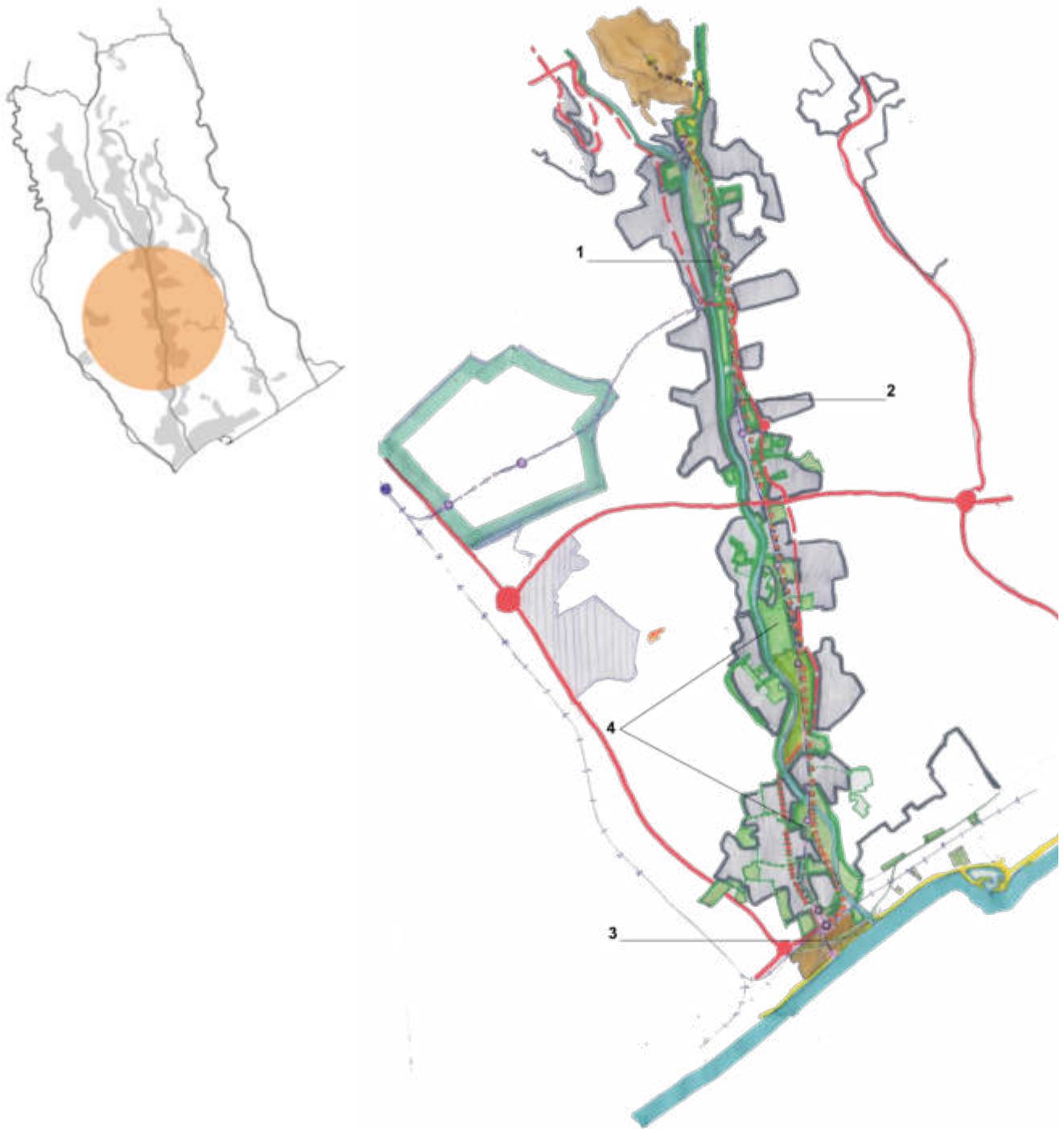


Figura 8 Schema di massima di individuazione degli obiettivi di piano. L'asse nord sud tra Catanzaro e Lido

4.4.3.Catanzaro Lido

Gli elementi di progetto sono:

1. Valorizzazione delle connessioni nord-sud tra la stazione ferroviaria, piazza Garibaldi ed il lungomare; realizzazione della massima continuità degli spazi pubblici a verde lungo gli sbocchi a mare
2. Riorganizzazione delle previsioni di sviluppo insediativo all'interno di una maglia verde di ricucitura tra aree a standard e ambiti ad elevata naturalità lungo i corsi d'acqua. La maglia verde avrà inoltre ruolo di ossatura dello spazio pubblico urbano all'interno degli insediamenti
3. Ridisegno delle relazioni tra i quartieri attraverso il parco fluviale sviluppato lungo il Torrente Fiumarella, la rete ferroviaria metropolitana di superficie (caratterizzando le stazioni come luoghi di collegamento est-ovest del parco), la ciclabile sul tracciato della linea ferroviaria statale dismessa
4. Realizzazione del Parco Fluviale Naturale del Fiume Corace (azioni sul territorio rurale connesse ad incentivi per interventi di rimboschimento, creazione di fasce arboree ed arbustive lungo il corso d'acqua al fine di articolare gli ecosistemi esistenti)
5. Realizzazione del Parco del Torrente Fiumarella (azioni sul territorio urbano e rurale connesse ad incentivi per interventi di rimboschimento, creazione di fasce arboree ed arbustive lungo il corso d'acqua al fine di realizzare un'attrezzatura urbana ad uso dei quartieri e contribuire al miglioramento del funzionamento idraulico)
6. Riqualificazione di Viale Isonzo e Viale Magna Grecia attraverso un complessivo intervento di riuso e rigenerazione urbana delle aree e dei manufatti ex-produttivi esistenti, già attualmente a destinazione commerciale (massima flessibilità funzionale)

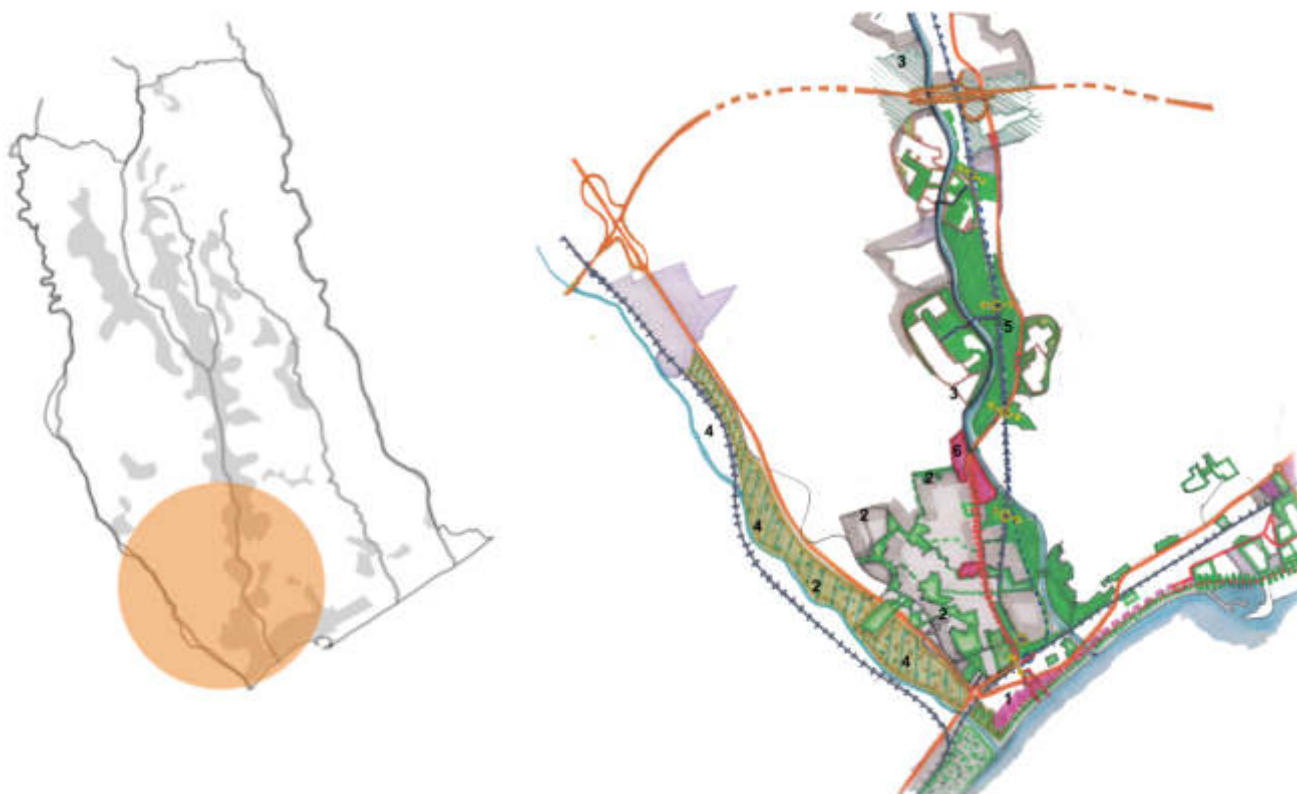


Figura 9 Schema di massima di individuazione degli obiettivi di piano. Catanzaro Lido

4.4.4. Via Emilia-Giovino

Gli elementi di progetto sono:

1, valorizzazione di Viale Emilia come asse di accesso al litorale tramite:

- 1a) superamento viario della ferrovia
- 1b) ricucitura e realizzazione della maglia verde di relazione con il corso d'acqua a est (Torrente Castaci)
- 1c) valorizzazione delle aree commerciali/terziarie esistenti

2. riconfigurazione paesaggistica della SS106 attraverso azioni di rimboschimento tra la strada e la ferrovia

3. caratterizzazione delle nuove aree turistiche con interventi di riconfigurazione paesaggistica e di ricostituzione della pineta; realizzazione di nuove attrezzature turistiche, ricettive, luoghi per il tempo libero, residenze sanitarie preservando e implementando la pineta e realizzando nuovi accessi alla spiaggia

4. Sistemazione ambientale e paesaggistica del lungomare e delle aree per servizi contigue (tratto compreso tra via Martiri di Cefalonia e Via Gaspare Toraldo). Potenziamento dell'offerta turistica nelle aree tra ferrovia e pineta

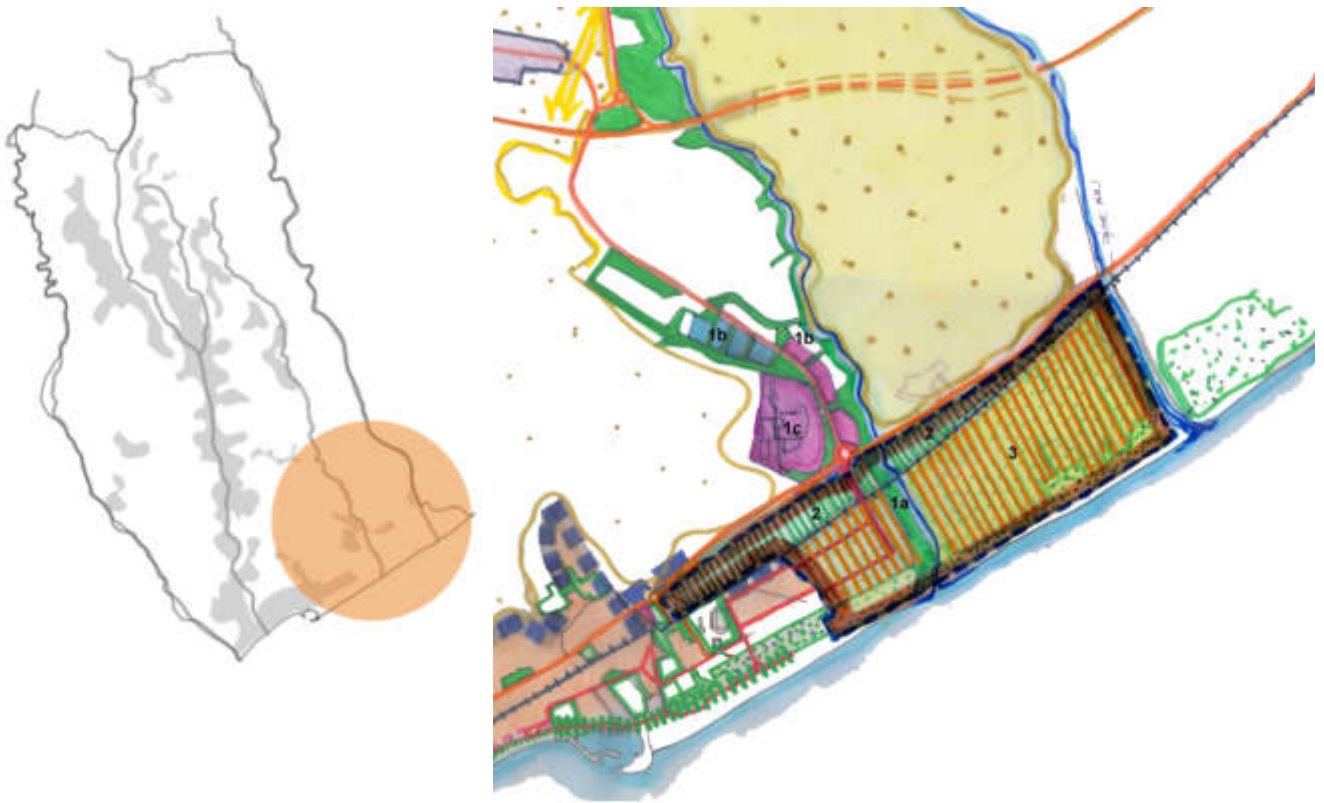


Figura 10 Schema di massima di individuazione degli obiettivi di piano. Via Emilia – Giovino

4.4.5.Viale dei Tulipani

Gli elementi di progetto sono:

1. insediamenti di via della Lacina /via degli Svevi, dove l'obiettivo è contenere le previsioni insediative preservando il più possibile il contesto rurale;
2. lottizzazioni e urbanizzazione di via Sul Greco, dove l'obiettivo è valorizzare la rete verde urbana di relazione con il Castaci;
3. delocalizzare e riaccorpate le previsioni insediative che il precedente PRG individuava a ovest di Viale dei Tulipani densificando le parti urbanizzate a est e lasciando libero l'affaccio sul grande spazio aperto
- 4.riqualificare le lottizzazioni e gli insediamenti di via Sul Greco /via Cava Cuculera Nobile da una parte preservando la continuità ed il collegamento del verde tra via Fiume Bitonto e Via Fiume Neto, dall'altra valorizzando la rete verde urbana di relazione con il Castaci, e con le aree verdi attrezzate localizzate lungo il torrente fino all'area di Viale Emilia-Giovino.

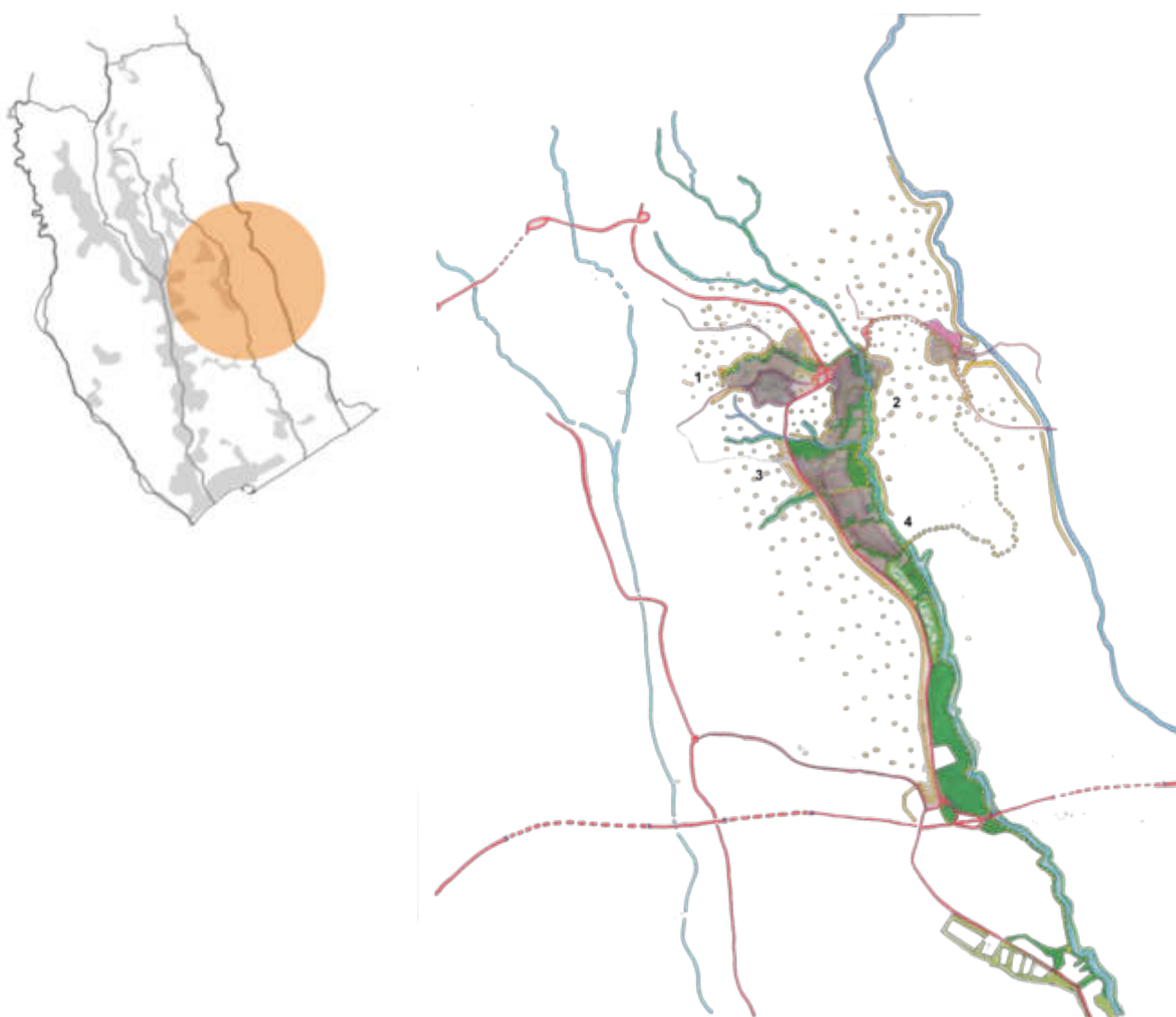


Figura 11 Schema di massima di individuazione degli obiettivi di piano. Viale dei Tulipani

5. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO: OBIETTIVI E STRATEGIE

5.1. Schema di sintesi di classificazione del territorio del Progetto Preliminare

La classificazione di sintesi si articola come di seguito specificato.

Ambiti urbanizzati consolidati

Si tratta degli ambiti del territorio che sono già stati oggetto di trasformazione urbanistica e di occupazione del suolo.

Per tali ambiti gli interventi di trasformazione sono di norma di tipo diretto (Permesso di costruire o altre modalità attuative previste dalla legislazione) eventualmente accompagnate da convenzione (Permesso di costruire convenzionato).

Ambiti urbanizzati da riqualificare

Si tratta degli ambiti del territorio oggetto di trasformazione urbanistica ed edilizia avvenuta in difformità dagli strumenti di pianificazione o che necessitano di interventi di riqualificazione.

Ambiti per servizi

Si tratta delle parti del territorio interessate dalla presenza delle attrezzature pubbliche di interesse urbano o territoriale esistenti o di progetto.

Per tali ambiti gli interventi di trasformazione sono di norma attuati mediante progetti di opera pubblica (nel caso il soggetto promotore sia l'amministrazione comunale) o mediante provvedimenti di tipo diretto (Permesso di costruire o altre modalità attuative previste dalla legislazione) eventualmente accompagnate da convenzione (Permesso di costruire convenzionato o progetto urbanistico attuativo) qualora il soggetto promotore sia un privato.

Ambiti urbanizzabili

Si tratta del territorio attualmente non urbanizzato o parzialmente urbanizzato che potrà essere interessato da interventi di nuova espansione.

Per tali ambiti gli interventi di trasformazione sono di norma indiretti e vanno preventivamente assoggettati a pianificazione urbanistica attuativa.

Ambiti non urbanizzabili (territorio extraurbano)

Si tratta del territorio che non potrà essere interessato da interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, fatto salvo gli interventi funzionali alla conduzione dei fondi agricoli o quelli strettamente necessari alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale o alla messa in sicurezza del territorio.

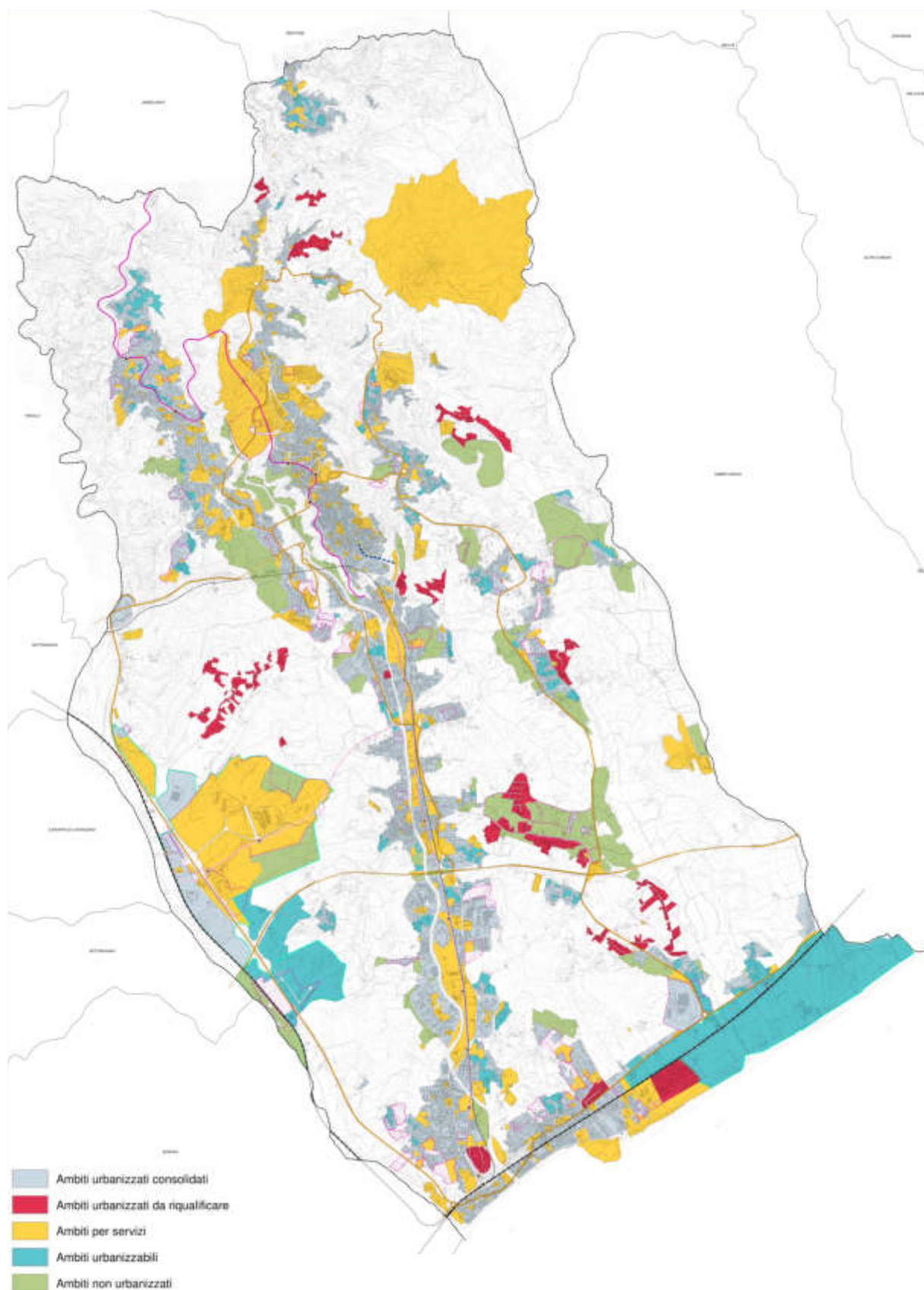
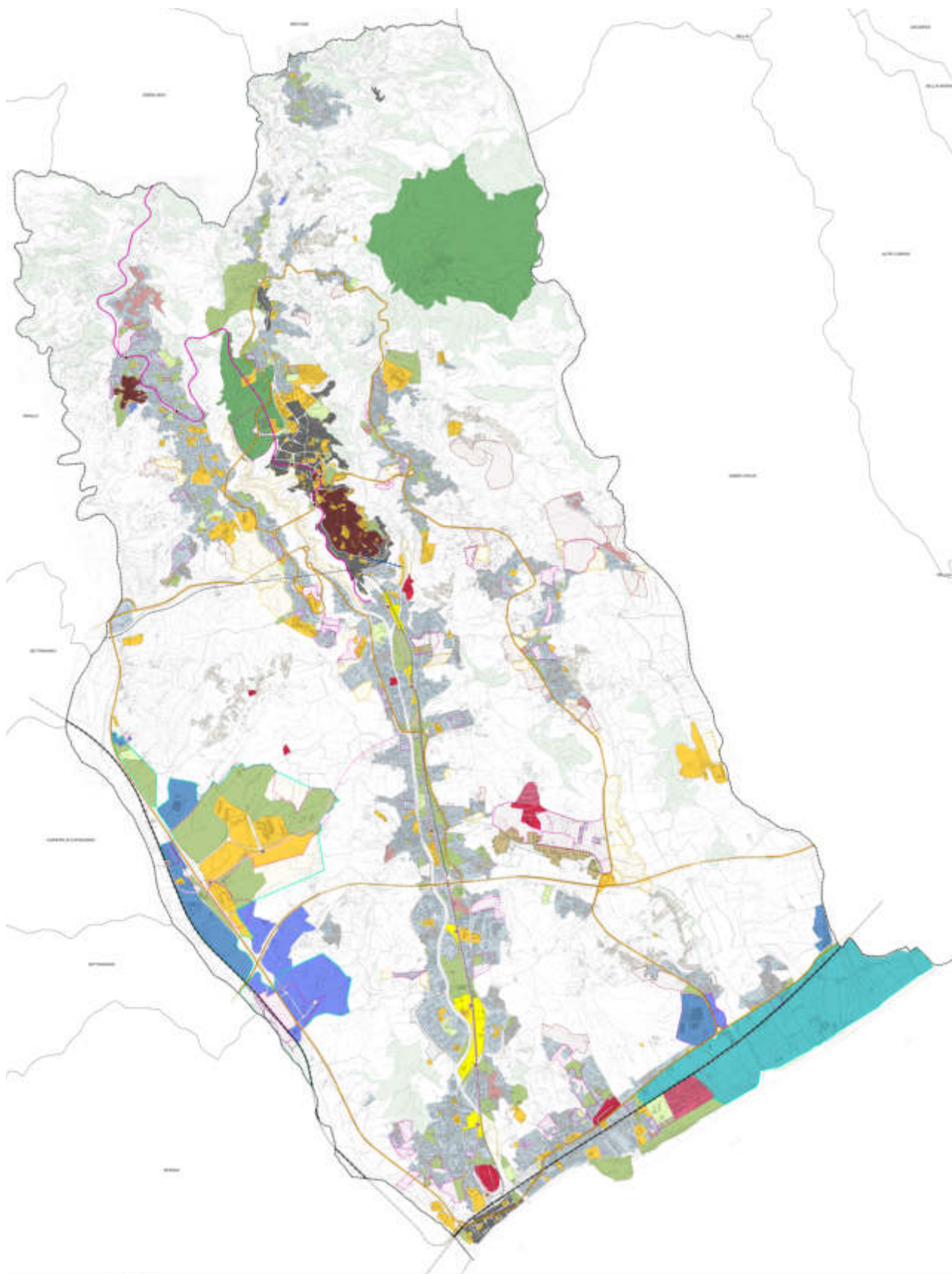


Figura 12 – Schema di classificazione di sintesi del territorio

5.2. Indicazioni, obiettivi e modalità di intervento per gli ambiti individuati nello schema di classificazione del territorio del Progetto Preliminare



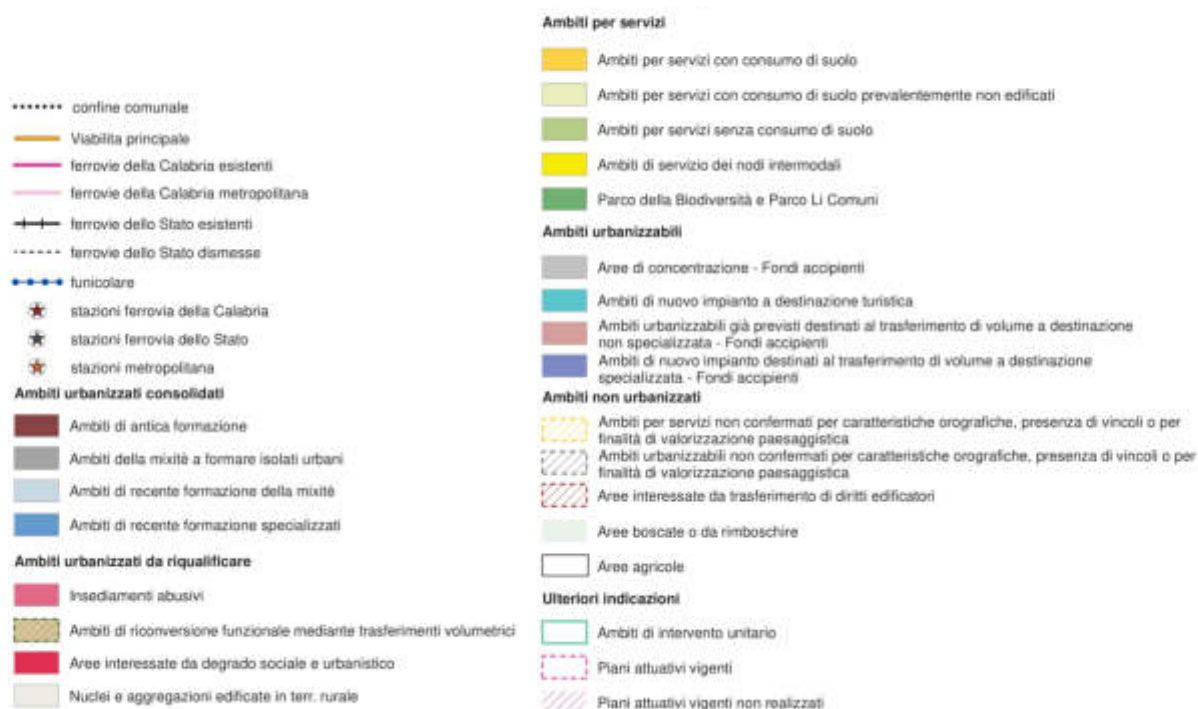


Figura 13 – Schema di classificazione del territorio

Nella figura 13 è riportato lo schema di classificazione del territorio.

Lo schema di classificazione dei suoli è stato definito sulla base delle indicazioni della Legge Urbanistica Regionale e delle norme del QTRP della Calabria.

Lo schema di classificazione del territorio comunale è ispirato al principio del contenimento del consumo di suolo declinato all'interno dell'obiettivo della riqualificazione urbanistico-edilizia e paesaggistica del territorio.

In relazione alle voci di legenda valgono le indicazioni di seguito riportate. La classificazione si articola come di seguito specificato.

Ambiti urbanizzati consolidati

Il territorio urbanizzato consolidato si articola ulteriormente nei sub-ambiti di seguito descritti.

Ambiti di antica formazione

Corrispondono alle zone del centro storico classificate come zone A1 dal PRG vigente.

Per tali ambiti si prevede una disciplina volta alla tutela degli edifici di interesse monumentale, del tessuto edilizio di matrice storica e degli spazi pubblici.

Le modalità di intervento sono quelle della manutenzione, del restauro e risanamento edilizio, della ristrutturazione edilizia nel rispetto della sagoma e degli elementi caratterizzanti la facciata.

Ambiti edificati costituiti come isolati urbani della mixité

Si tratta delle zone prevalentemente di recente formazione classificate come zone territoriali omogenee A2, A3 dal PRG vigente.

Le modalità di intervento sono quelle della manutenzione, del restauro e risanamento edilizio, della ristrutturazione edilizia, della nuova costruzione nella forma della sostituzione edilizia.

Per tali ambiti si ipotizza l'utilizzo di misure di incentivazione volte alla riqualificazione edilizia, del miglioramento delle prestazioni energetiche, della riduzione delle condizioni di rischio (sismico, idrogeologico).

Per tali ambiti gli interventi di trasformazione sono di norma di tipo diretto (Permesso di costruire o altre modalità attuative previste dalla legislazione) eventualmente accompagnate da convenzione (Permesso di costruire convenzionato).

Per tali ambiti si prevede l'incentivazione della multifunzionalità (mixité) così come definita nel punto successivo.

Ambiti di recente formazione della mixité

Si tratta delle zone di recente formazione, per lo più classificate come zone di completamento (zona territoriale omogeneaB) dal PRG vigente.

Le modalità di intervento sono quelle della manutenzione, del restauro e risanamento edilizio, della ristrutturazione edilizia, della nuova costruzione sia nella forma dell'ampliamento dell'esistente sia nella forma del completamento di eventuali lotti liberi.

Per tali ambiti si ipotizza l'utilizzo di misure di incentivazione volte alla riqualificazione edilizia, del miglioramento delle prestazioni energetiche, della riduzione delle condizioni di rischio (sismico, idrogeologico).

Per tali ambiti gli interventi di trasformazione sono di norma di tipo diretto (Permesso di costruire o altre modalità attuative previste dalla legislazione) eventualmente accompagnate da convenzione (Permesso di costruire convenzionato).

Si tratta del territorio che non assume una precisa identità funzionale. All'interno degli ambiti del territorio così classificati, sulla base del principio della mixité, l'obiettivo del piano è rappresentato dalla liberalizzazione delle funzioni che si intende siano liberamente insediabili senza particolari limitazioni. Eventuali limitazioni possono essere adottate in relazione alle disposizioni dell'art. 216 5° comma del Testo Unico delle leggi sanitarie.

Obiettivo del piano è di stimolare la vitalità delle aree urbane favorendo l'inserimento di attività diversificate limitando la formazione di ambiti monofunzionali.

La mixité è un concetto legato al tema della città contemporanea, che rimanda a una strategia progettuale tipica della fase di passaggio da un modello industriale a uno basato sul terziario e sull'informazione.

Tradizionalmente la crescita urbana periferica è sempre stata regolata secondo un principio di sviluppo della zonizzazione, vale a dire della segregazione di funzioni diverse in aree urbane

diverse; oggi è invece il concetto di rete a creare legami nuovi e trasversali nella crescita spazio-temporale della città. Interrelando aspetti funzionali, sociali e morfologici secondo il principio della mixité, le attività vengono integrate, quindi, in maniera da convivere simultaneamente all'interno di una logica progettuale plurifunzionale in cui la relazione tra vita pubblica, sociale e lavorativa e quella privata acquistano nuove conformazioni, indipendenti dal luogo e legate piuttosto ai nuovi modi di usare lo spazio alla scala urbana o architettonica. Il progetto si organizza allora in un insieme di attività produttive, residenziali, commerciali, infrastrutturali e per il tempo libero in una mescolanza che si caratterizzerà, di volta in volta, rispetto alla forza trainante di ciascun ambito. Il termine mixité rimanda ad una strategia progettuale, ormai consolidata nella contemporaneità, volta alla creazione di una rete di relazioni e legami trasversali tra aspetti funzionali, sociali e morfologici. Perseguire la mixité funzionale significa progettare una città antizoning, pensare ad un piano che incentiva le sinergie e trae benefici dai fenomeni che si generano sul territorio dovuti all'integrazione di attività differenti.

Ambiti di recente formazione specializzati

Si tratta degli edifici e relative aree di pertinenza strumentali allo svolgimento di attività imprenditoriali (produttive, commerciali, direzionali, ricettive).

Le modalità di intervento sono rivolte sia al recupero degli edifici esistenti sia a interventi di nuova edificazione.

L'edificazione in tali ambiti avviene per trasferimento di diritti edificatori (o crediti edilizi) generati nelle zone del territorio individuate dal Documento Preliminare.

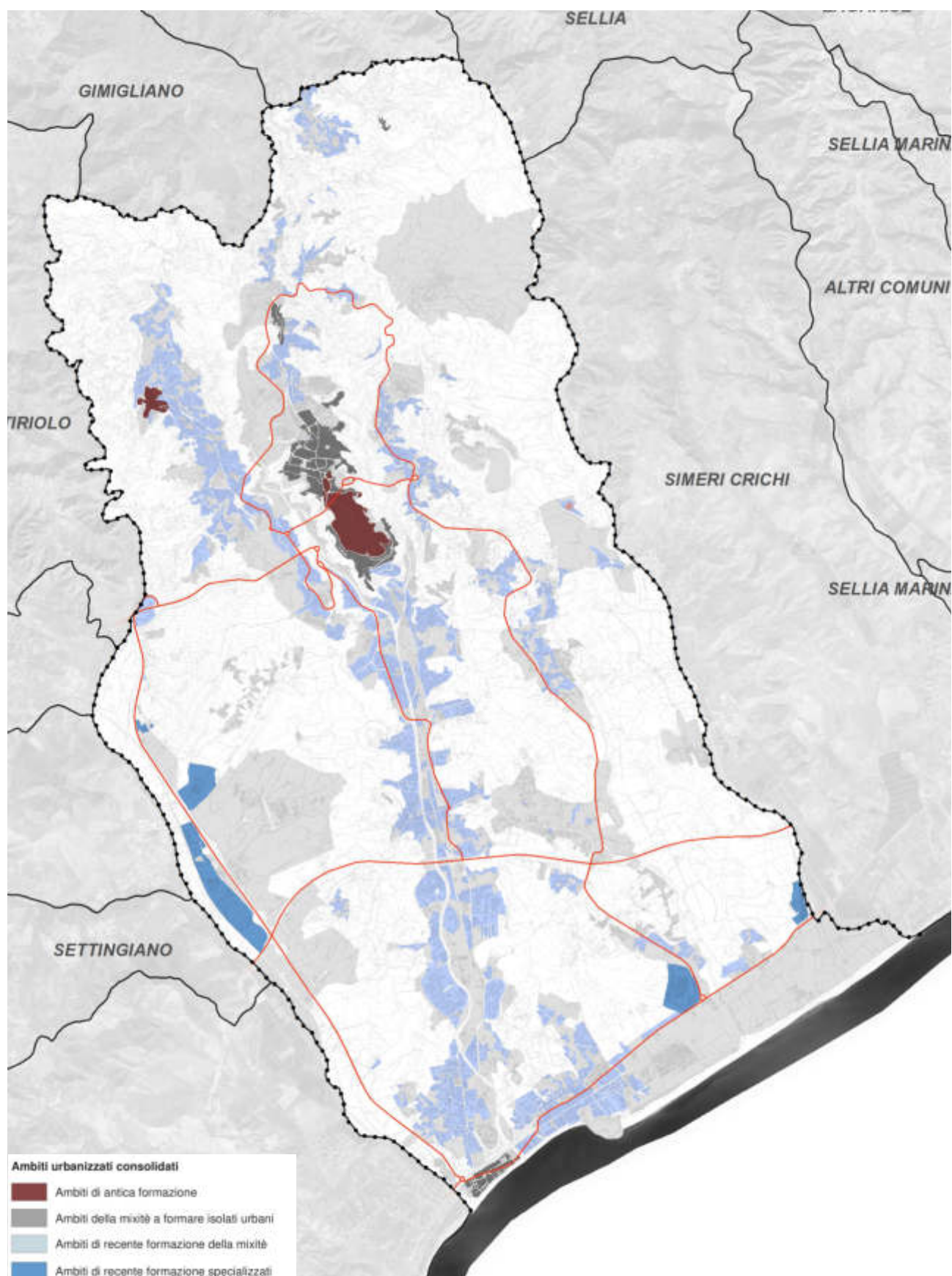


Figura 14 – Individuazione degli ambiti urbanizzati consolidati

Ambiti urbanizzati da riqualificare

Insedimenti abusivi

Si tratta delle parti del territorio realizzati in assenza di titolo edilizio. Tali ambiti sono già stati individuati dal PRG vigente e classificati come Zona B4.

Ambiti di riconversione funzionale a fini paesaggistici mediante trasferimenti volumetrici

Si tratta delle parti del territorio dove sono presenti edifici produttivi in gran parte dismessi e che presentano interesse paesaggistico, per i quali, mediante riconoscimento di crediti edilizi, si promuove la demolizione e il ripristino dei caratteri paesaggistici originari.

Ambiti interessate da fenomeni di degrado sociale e urbanistico

Si tratta delle parti del territorio interessate dalla presenza di situazioni di forte degrado sia di carattere sociale sia di carattere urbanistico ed edilizio.

Per tali ambiti si prevede di ricorrere a specifici strumenti di intervento, anche utilizzando forme di finanziamento regionale e nazionale.

Per tali ambiti si prevede la predisposizione di una scheda di intervento che definisce obiettivi, modalità di intervento, prestazioni da raggiungere.

Nuclei e aggregazioni edificate in territorio rurale

Si tratta delle parti del territorio extraurbano, non classificabili come territorio urbanizzato consolidato e a bassa densità edilizia (generalmente edifici di 1 o 2 piani), all'interno dei quali sono sorte aggregazioni edilizie in parte realizzate in assenza di titolo edilizio, in parte realizzate come edifici rurali. All'interno di tali ambiti sono insediate residenze, manufatti agricoli ma anche attività commerciali e, in alcuni casi, servizi e attrezzature pubbliche. La loro individuazione, che non rappresenta la volontà di classificarli come territorio urbanizzato consolidato, è finalizzata alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e, nel caso di edifici esistenti non abusivi, a interventi di riqualificazione edilizia.

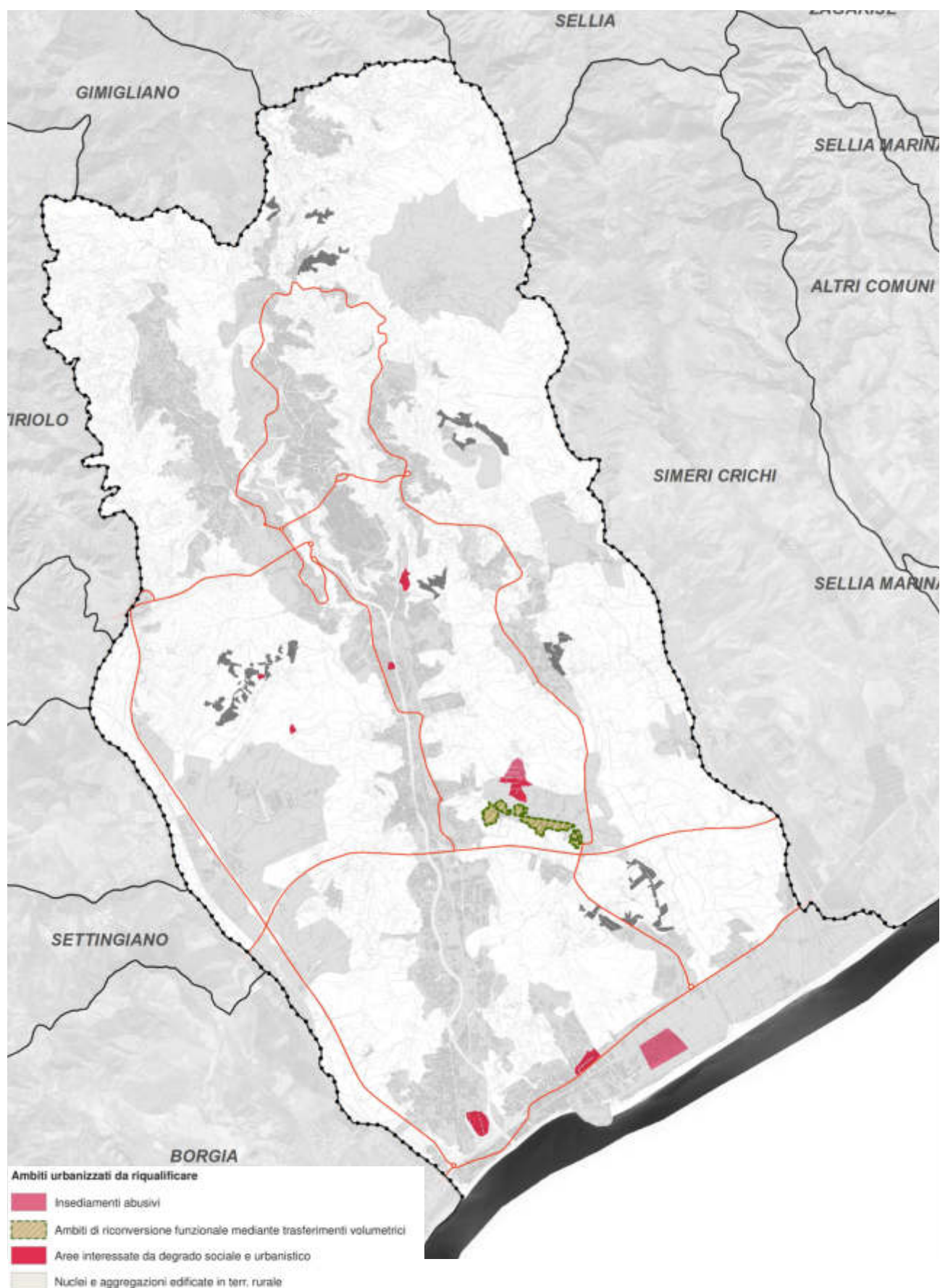


Figura 15 – Individuazione degli ambiti urbanizzati da riqualificare

Ambiti per servizi

L'ambito del territorio urbanizzato per servizi si articola ulteriormente nei sub-ambiti di seguito descritti.

Ambiti per servizi con consumo di suolo

Si tratta dei servizi contenuti in edifici e relative aree di pertinenza a diversa destinazione (istruzione, amministrativi, sociali, sanitari, ecc.). Per tali edifici si propone una doppia disciplina:

- per i servizi di proprietà comunale e, in generale di proprietà pubblica, non vengono stabilite limitazioni al cambio della destinazione d'uso (che può avvenire senza procedura di variante urbanistica) e all'ampliamento degli edifici.
- per i servizi di proprietà di soggetti privati vengono stabilite sia limitazioni al cambio di destinazione d'uso sia limitazioni relative alle trasformazioni edilizie.

Ambiti per servizi con consumo di suolo prevalentemente non edificati

Si tratta di servizi per i quali non è prevista l'edificazione ma che pur tuttavia costituiscono consumo di suolo in relazione ai loro usi (ad esempio parcheggi, spazi pavimentati, attrezzature sportive, ecc.).

Ambiti per servizi senza consumo di suolo

Si tratta dei servizi che insistono su spazi non impermeabilizzati quali parchi, giardini, ecc. e che nel loro insieme costituiscono la rete verde ecologica in area urbana. Inoltre contribuiscono a rafforzare le relazioni tra gli ambiti urbani e gli ambiti extraurbani (aree agricole, aste fluviali, aree di rilevanza ambientale, ecc.).

In linea di massima le modifiche alle destinazioni specifiche interne alle tre macrocategorie sopra indicate sono sempre consentite senza procedura di variante al Piano Strutturale; le modifiche tra le destinazioni che comportano un cambio di macrocategoria di appartenenza costituiscono invece variante al Piano Strutturale stesso.

Ambiti di servizio dei nodi intermodali

Si tratta dei nodi della prevista rete della linea di metropolitana. Per tali nodi si prevede di stimolare la realizzazione di ambiti multifunzionali con presenza di servizi, residenza, attività commerciali.

Una quota di edificabilità relativa a tali ambiti deriva dal trasferimento di diritti edificatori derivanti da aree attualmente interessate da previsioni di espansione residenziale che si ritiene di non confermare

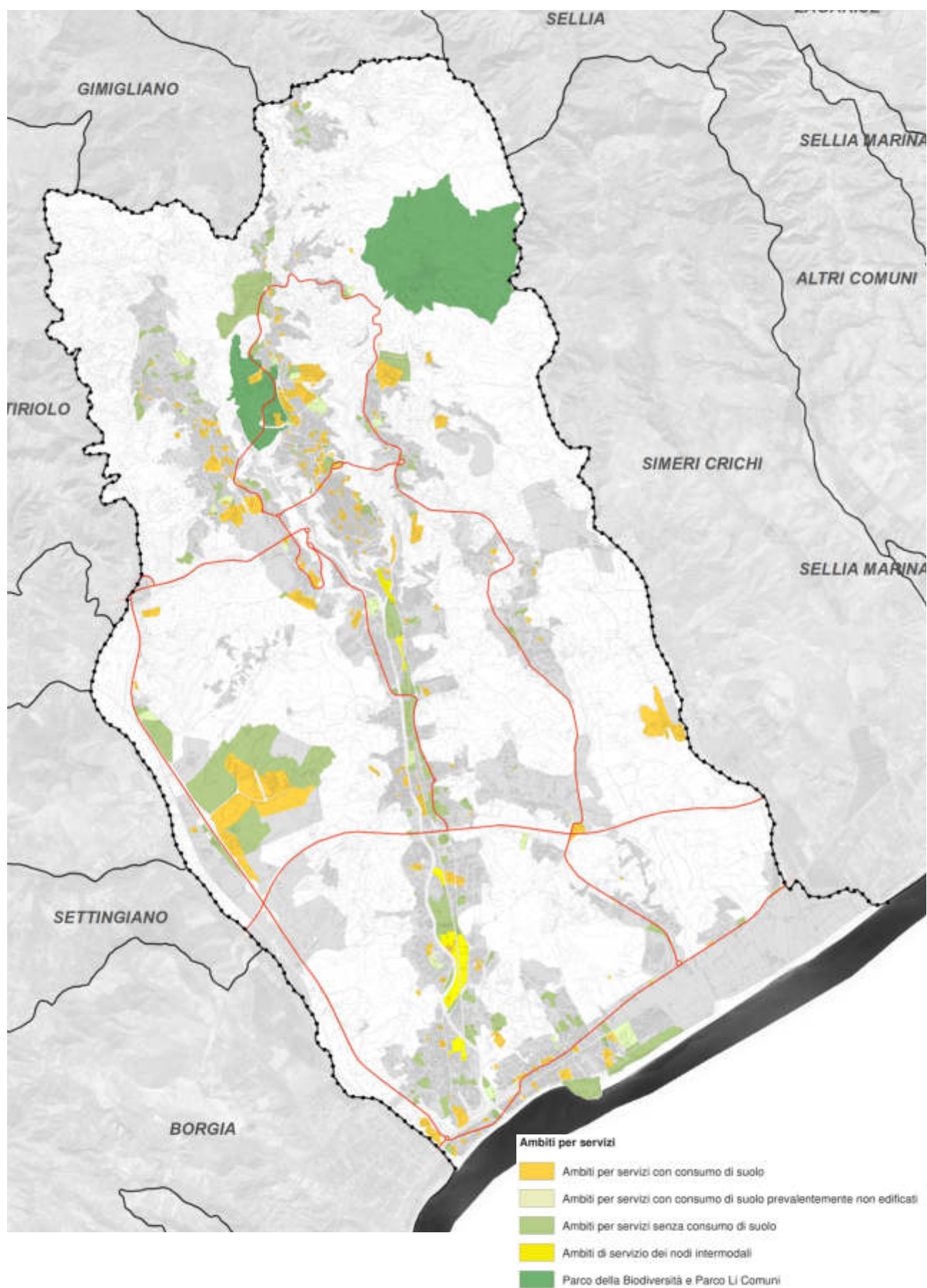


Figura 16 – Individuazione degli ambiti per servizi

Ambiti urbanizzabili

Il territorio urbanizzabile si articola ulteriormente negli ambiti di seguito descritti.

Aree di concentrazione (fondi accipienti)

Si tratta delle zone classificate come zone di completamento (zona territoriale omogenea B) dal PRG vigente ma che non raggiungono i parametri indicati dal DM 1444/68.

Le modalità di intervento sono quelle della nuova costruzione mediante combinazione dell'indice proprio del fondo che accoglie edificabilità (fondo accipiente) e di quello generato dall'area non trasformabile che genera diritti edificatori (fondi sorgente).

Ambiti di nuovo impianto a destinazione turistica

Si tratta principalmente dell'ambito di Giovino per il quale si prevede la realizzazione di strutture ricettive alberghiere ovvero di strutture gestite unitariamente in modo imprenditoriale (ad esclusione quindi delle residenze turistiche).

Ambiti urbanizzabili già previsti destinati al trasferimento di volume a destinazione non specializzata- fondi accipienti

Si tratta principalmente degli ambiti nei quali la nuova edificazione è consentita solo per trasferimento di diritti edificatori derivanti da aree attualmente interessate da previsioni di espansione residenziale che si ritiene di non confermare. Può essere prevista una quota di indice propria destinata ai proprietari dell'area interessata dagli interventi utilizzabile solo in caso di raggiungimento dell'indice minimo tramite accoglimento di quote edificatorie derivanti da aree interessate dal trasferimento di volume.

Ambiti di nuovo impianto destinati al trasferimento di volume a destinazione specializzata - fondi accipienti

Si tratta principalmente dell'ambito di Germaneto per il quale si prevede il potenziamento delle strutture destinate alle attività direzionale e/o di servizio pubblico e privato in funzione dell'elevata accessibilità di questa area dovuta alla nuova rete automobilistica, alla stazione ferroviaria, alla rete della metropolitana di superficie.

Per tali ambiti la nuova edificazione è consentita solo per trasferimento di diritti edificatori derivanti da aree attualmente interessate da previsioni di espansione non residenziale che si ritiene di non confermare. Può essere prevista una quota di indice propria destinata ai proprietari dell'area interessata dagli interventi.

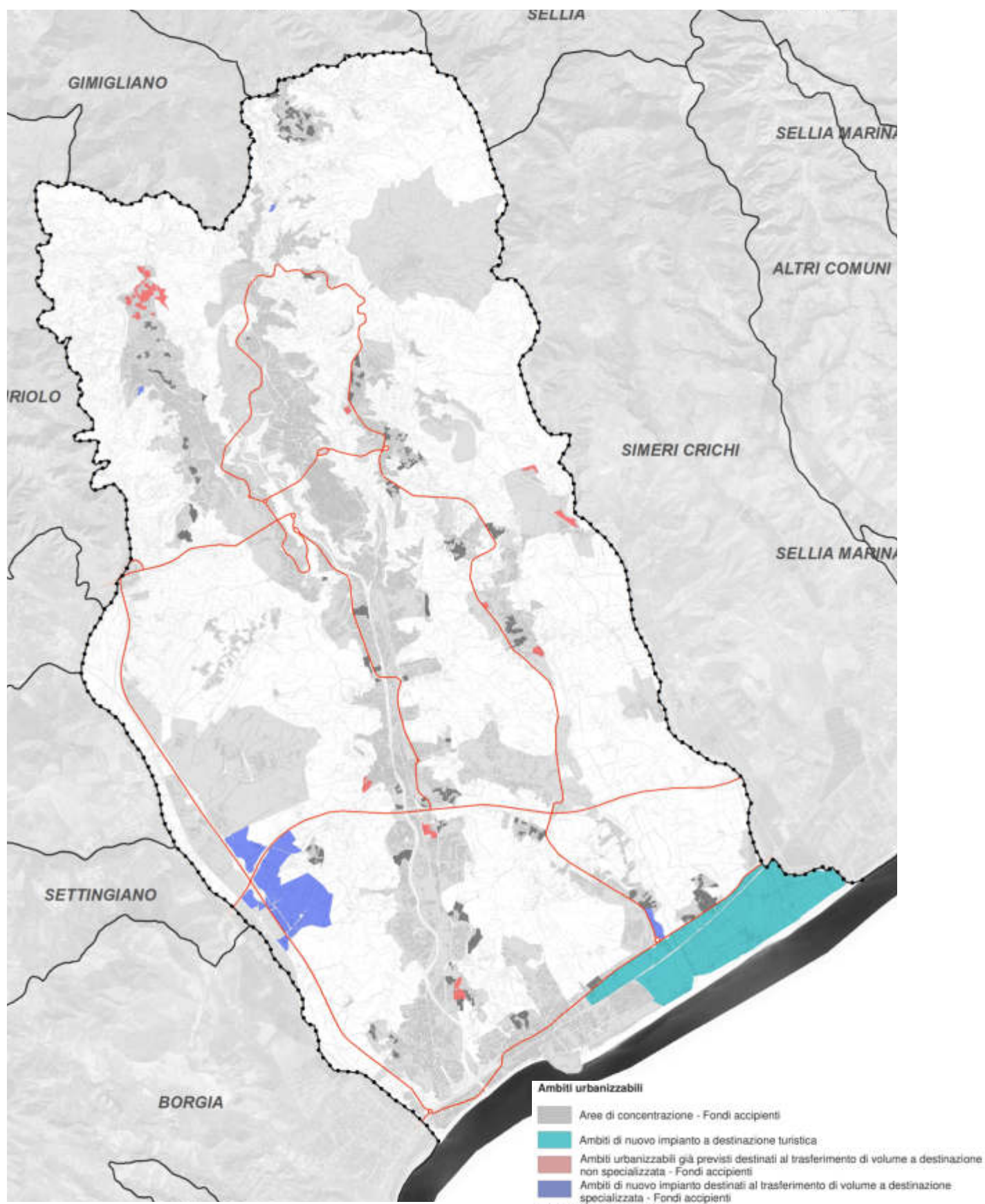


Figura 17 – Individuazione degli ambiti urbanizzabili

Ambiti non urbanizzabili (territorio extraurbano)

Il territorio non urbanizzabile si articola ulteriormente negli ambiti di seguito descritti.

Ambiti per servizi non confermati per caratteristiche orografiche, presenza di vincoli o per finalità di valorizzazione paesaggistica

Si tratta di ambiti già destinati all'insediamento di servizi pubblici che, in funzione dell'obiettivo strategico di valorizzare gli interventi nell'area di Germaneto, vengono ri-classificati come territorio agricolo.

Ambiti urbanizzabili non confermati per caratteristiche orografiche, presenza di vincoli o per finalità di valorizzazione paesaggistica

Si tratta di delle parti del territorio già interessate da previsioni di completamento o espansione edilizia che, per condizioni orografiche (presenza di forti condizioni di acclività dei terreni, presenza di vincoli (principalmente di natura idrogeologica) o per finalità di valorizzazione paesaggistica di alcuni ambiti, che vengono sottratte dalla possibilità di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Aree interessate da trasferimento di diritti edificatori

Si tratta degli ambiti, già destinati alla trasformazione urbanistica ma non ancora trasformati, per i quali, in considerazione dell'obiettivo di riduzione ulteriore di consumo di suolo associati a obiettivi di tutela paesaggistica, si prevede vengono sottratti alla trasformazione stessa e destinati ad attività agricole.

Tali ambiti generano diritti edificatori che potranno essere utilizzati negliAmbiti di concentrazione o negliAmbiti di nuovo impianto destinati al trasferimento di volume.

Parco Li Comuni

Rappresenta i grandi elementi di valore paesaggistico e ambientale presenti nel territorio comunale e per i quali vanno previsti interventi di tutela e manutenzione

Aree boscate o da rimboschire

Identifica le aree caratterizzate dalla presenza di coperture boschive, alto-arbustive e di macchia che ricoprono un ruolo strategico per l'assetto ambientale del settore in quanto elementi di ecologica e/o di ricostruzione ecosistemica. L'ambito comprende altresì i territori interessatida azioni di rimboschimento e le parcelle intercluse o marginali alle formazioni forestali, non interessate da uso agricolo, che possano rappresentare settori a ricolonizzazione naturale e/o artificiale.

Aree agricole

Si tratta delle aree agricole che verranno classificate, sulla base delle indicazioni della Legge Urbanistica Regionale, nei seguenti sub-ambiti.

- *Aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate*
Tale ambito presenta un notevole interesse agricolo per tutte le colture specializzate di oliveti e vigneti, frutticole, le colture orticole, le colture minori, le colture orticole a pieno campo e in serra.
Il Piano promuove la conservazione delle caratteristiche agricolo-produttive mediante la minimizzazione del consumo di suolo, e tramite interventi di recupero varietale delle specie legnose e di miglioramento dei caratteri fisici dei suoli.
- *Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni*
Tale ambito presenta un notevole interesse agricolo per tutte le colture erbacee e

arboree, le ortive a pienocampo, le colture protette e industriali.

Il Piano promuove la conservazione delle attività agricolo-produttive, mediante interventi di recupero varietale delle specie legnose (vite e olivo), di minimizzazione del consumo di suolo ed miglioramento dei caratteri fisici dei substrati pedologici, localmente coadiuvabili con l'utilizzo di sistemi di irrigazione per aspersione a bassa intensità.

- *Aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola.*

Le aree identificate possiedono caratteri di eterogeneità e rappresentatività colturale, in coerenza con il contesto ambientale e paesaggistico di inserimento.

- *Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesaggistico-ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti*

L'ambito è orientato alla funzione prioritaria di tutela nella quale deve essere garantita la conservazione integrale delle caratteristiche ambientali, naturalistiche, paesaggistiche, geomorfologiche e dei rispettivi contesti

- *Aree assoggettate ad usi civici o di proprietà collettiva di natura agricola o silvopastorale*

Per tali ambiti gli interventi di trasformazione, qualora ammessi, sono di norma di tipo diretto (Permesso di costruire o altre modalità attuative previste dalla legislazione) fermo restando il possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla legislazione.

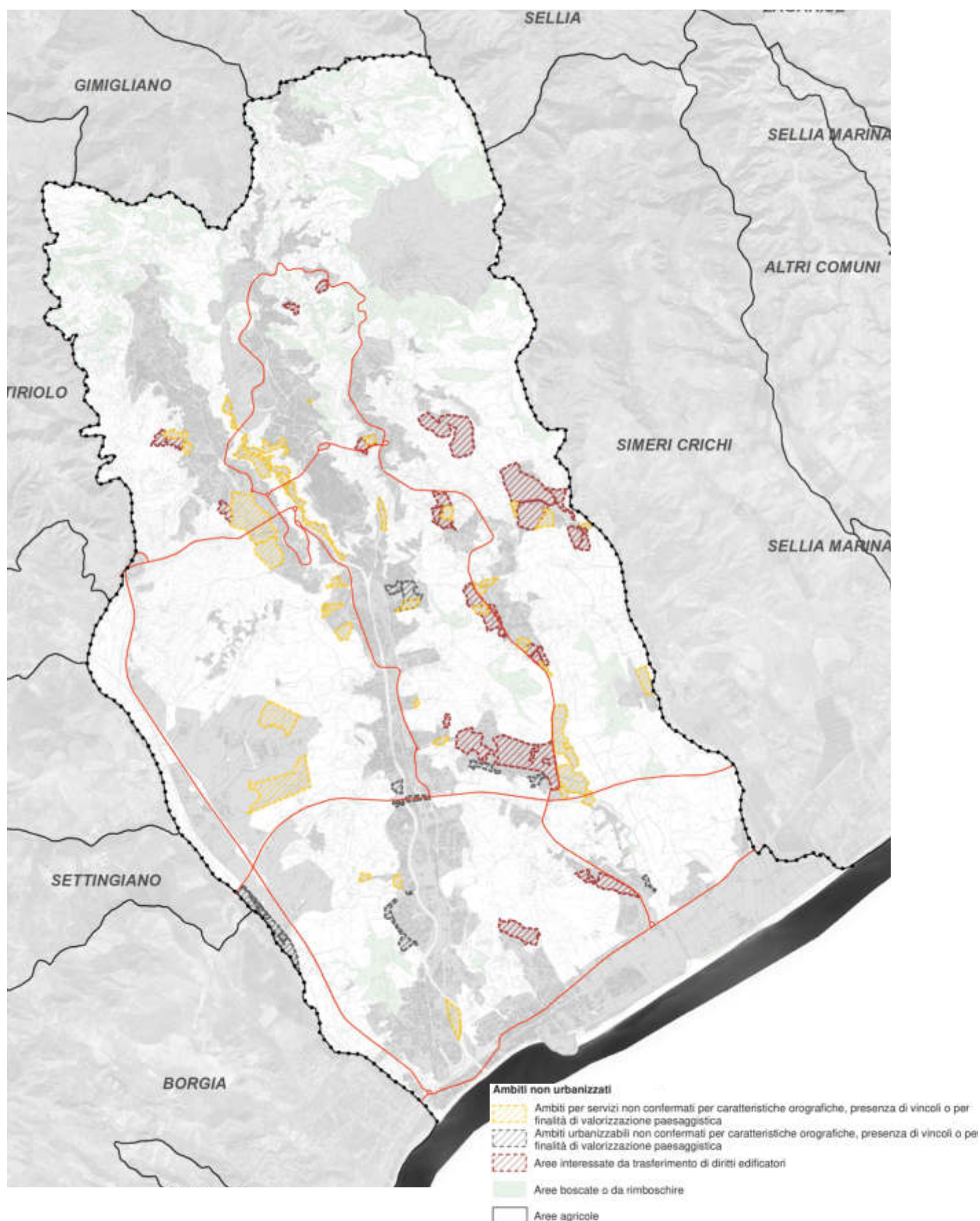


Figura 18 – Individuazione degli ambiti non urbanizzabili

Ulteriori indicazioni

Piani attuativi vigenti

Si tratta degli ambiti per i quali sono in corso di attuazione interventi regolati da piani urbanistici attuativi

Piani attuativi vigenti non realizzati

Si tratta degli ambiti interessati da pianificazione urbanistica attuativa vigente, non ancora realizzati o completati, che vengono confermati nel Piano Strutturale.

Per tali ambiti:

- valgono le disposizioni contenute nelle norme di attuazione e nelle convenzioni dei relativi piani attuativi fino ad una scadenza temporale delle previsioni
- si applicano le procedure previste per il trasferimento volumetrico descritte nel paragrafo successivo alla scadenza temporale.

Ambiti di intervento unitario

Si tratta degli ambiti per i quali deve essere predisposto un progetto unitario eventualmente realizzabili per stralci.

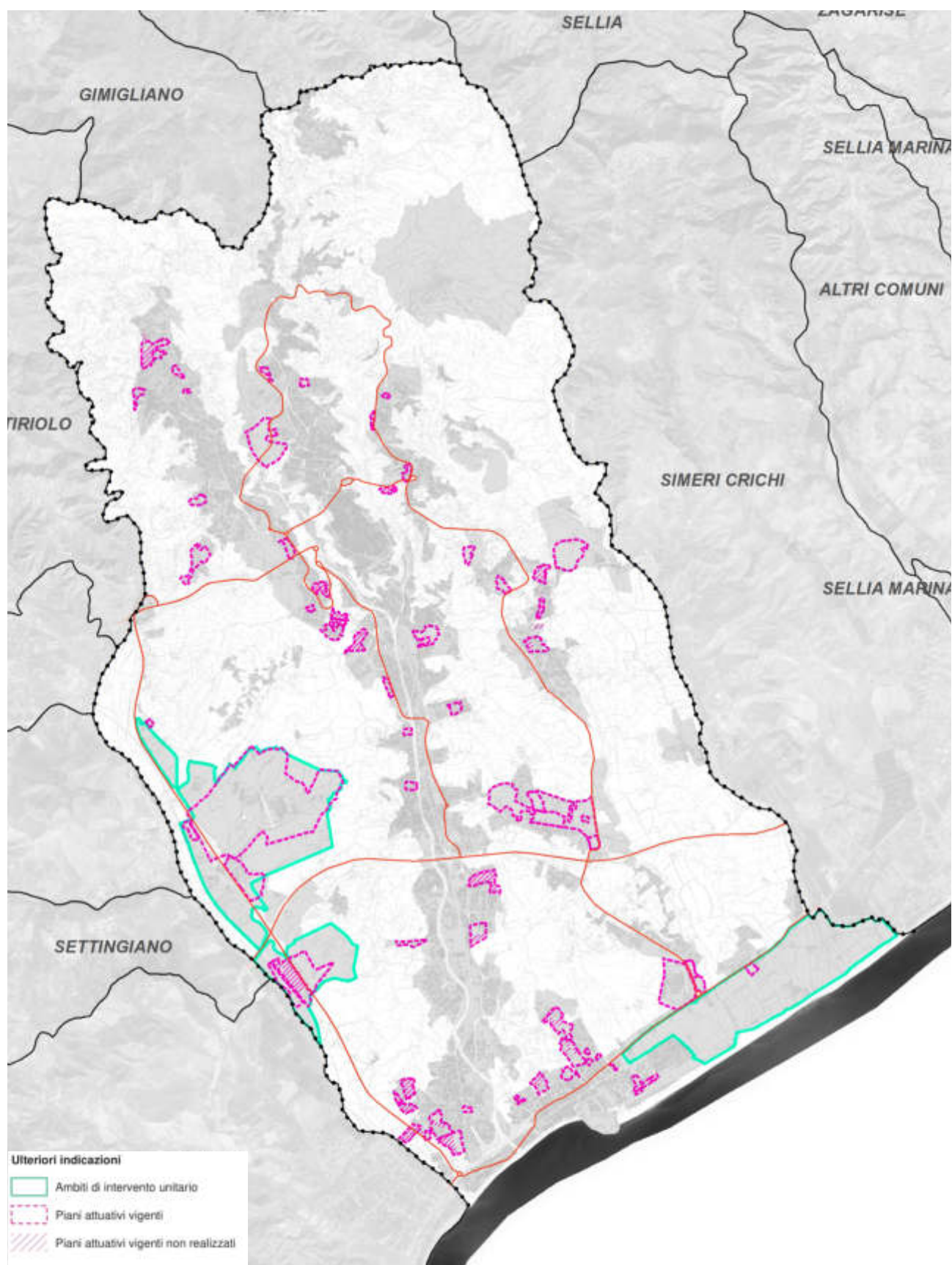


Figura 19 – Aree interessate da pianificazione urbanistica attuativa vigente e da previsioni di intervento a carattere unitario

5.3. Trasferimenti volumetrici e crediti edilizi

Coerentemente con gli Indirizzi per la redazione del PSC e al fine di avviare un percorso di riduzione del consumo di suolo, la proposta del Documento Preliminare prevede l'introduzione di alcuni meccanismi finalizzati al trasferimento volumetrici mediante e di crediti edilizi.

In dettaglio si prevede:

- per gli ambiti a destinazione residenziale del PRG vigente:

- ambiti già classificati dal PRG vigente come zone C, non ancora attuati o non ancora sottoposti a pianificazione attuativa che cedono volumetria (fondi sorgente). Si tratta di ambiti per i quali si prevede di non confermare la destinazione del PRG ma di trasferire la volumetria già prevista dal PRG stesso in altre aree (fondi accipienti)
- ambiti già classificati dal PRG vigente come zone B, non confermati, che cedono volumetria (fondi sorgente). Si tratta di ambiti per i quali si prevede di non confermare la destinazione del PRG ma di trasferire la volumetria già prevista dal PRG stesso in altre aree (fondi accipienti)
- ambiti già classificati dal PRG vigente come zone B che ricevono volumetria (fondi accipienti). Si tratta di ambiti che non hanno le caratteristiche previste dal DM 1444/68 per le zone di completamento (ZTO B) ovvero di ambiti in cui la superficie coperta degli edifici esistenti risulta inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale è inferiore a 1,5 mc/mq. Per tali ambiti l'edificazione avviene sommando l'indice proprio del fondo accipiente con quella del fondo sorgente

- per gli ambiti a destinazione produttiva del PRG vigente:

- ambiti già edificati con edifici in tutto o in parte abbandonati. Per tali ambiti si prevede di incentivare il trasferimento volumetrico mediante l'attribuzione di crediti edilizi agli edifici dismessi che vengono demoliti e la cui area di pertinenza viene ridestinata a usi agricoli sottoposta a interventi di sistemazione paesaggistica. Il credito edilizio che si forma, dato dal volume demolito più eventuali incentivi in aggiunta, viene trasferito in ambiti (fondi accipienti) destinati a ricevere tali crediti edilizi
- ambiti destinati a espansione di attività produttive non ancora realizzate. Per tali ambiti si prevede di trasferire la volumetria o la superficie edificabile, in ambiti (fondi accipienti) destinati a ricevere tale volumetria. Per le aree eventualmente interessate da piani urbanistici attuativi si può prevedere la possibilità che gli stessi vengano realizzati entro un periodo definito (ad esempio 5 anni) dopo di che l'edificabilità non realizzata deve essere obbligatoriamente trasferita
- conseguentemente vengono individuati ambiti (fondi accipienti) dove sia i crediti edilizi generati da eventuali interventi di demolizione sia la volumetria prevista ma non realizzata vengono ricollocati. Per tali ambiti l'edificazione avviene sommando l'indice proprio del fondo accipiente con quella del fondo sorgente.

Non sono previsti meccanismi di trasferimento volumetrico per gli ambiti interessati da vincoli o da condizioni che inibiscono l'edificazione (ad esempio terreni con forte acclività) ma con previsioni a destinazione privata non ancora realizzate.

Non sono previsti meccanismi di trasferimento volumetrico per gli ambiti destinati a servizi e attrezzature pubbliche con previsioni non ancora realizzate.

Possono essere previsti meccanismi di generazione e trasferimento di crediti edilizi per gli edifici esistenti regolarmente autorizzati interessati da vincoli.

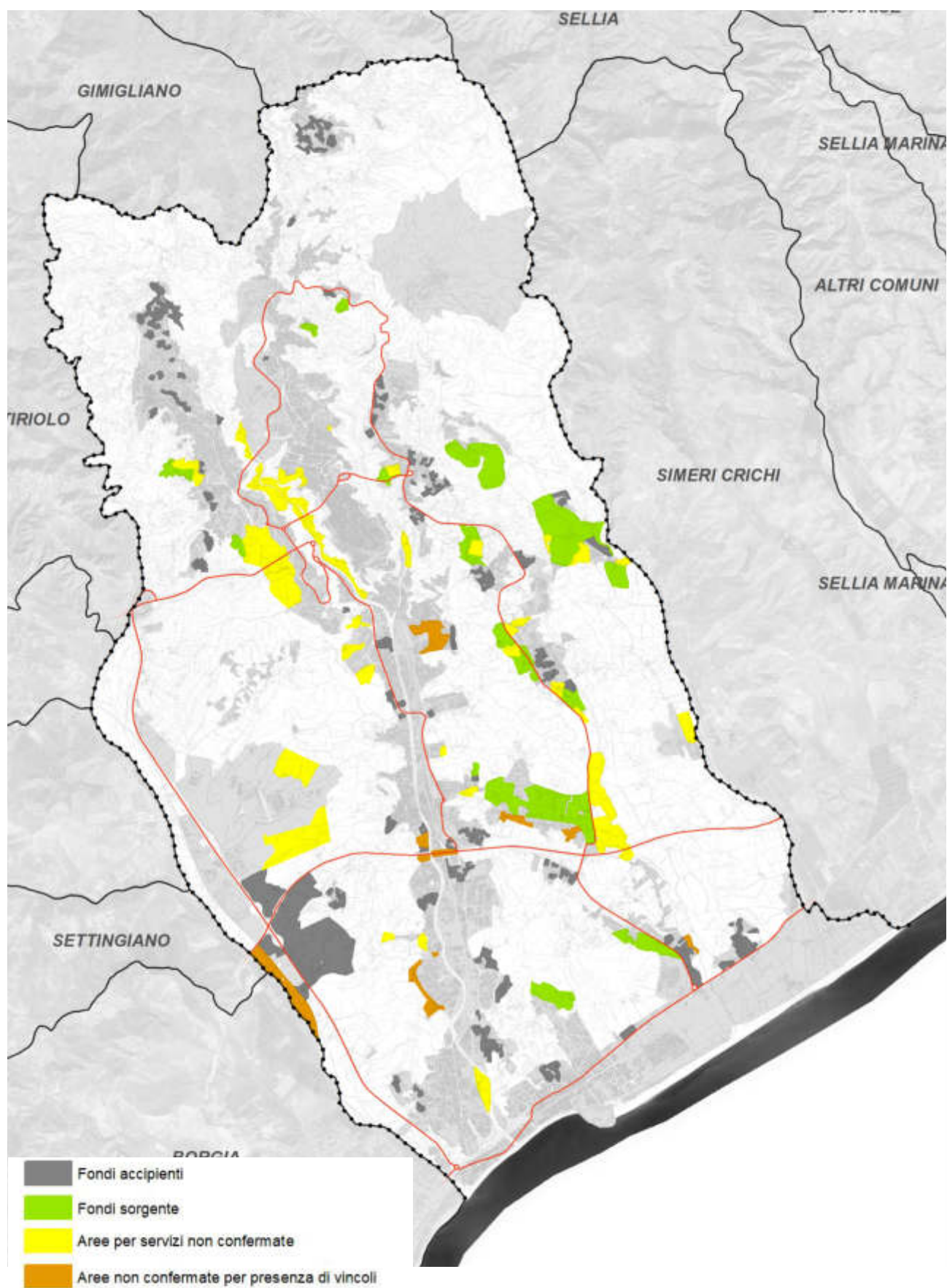


Figura 20 – Schema di sintesi delle aree interessate da meccanismi di trasferimento volumetrico e di crediti edilizi

5.4. Interventi sul sistema della mobilità pubblica e privata

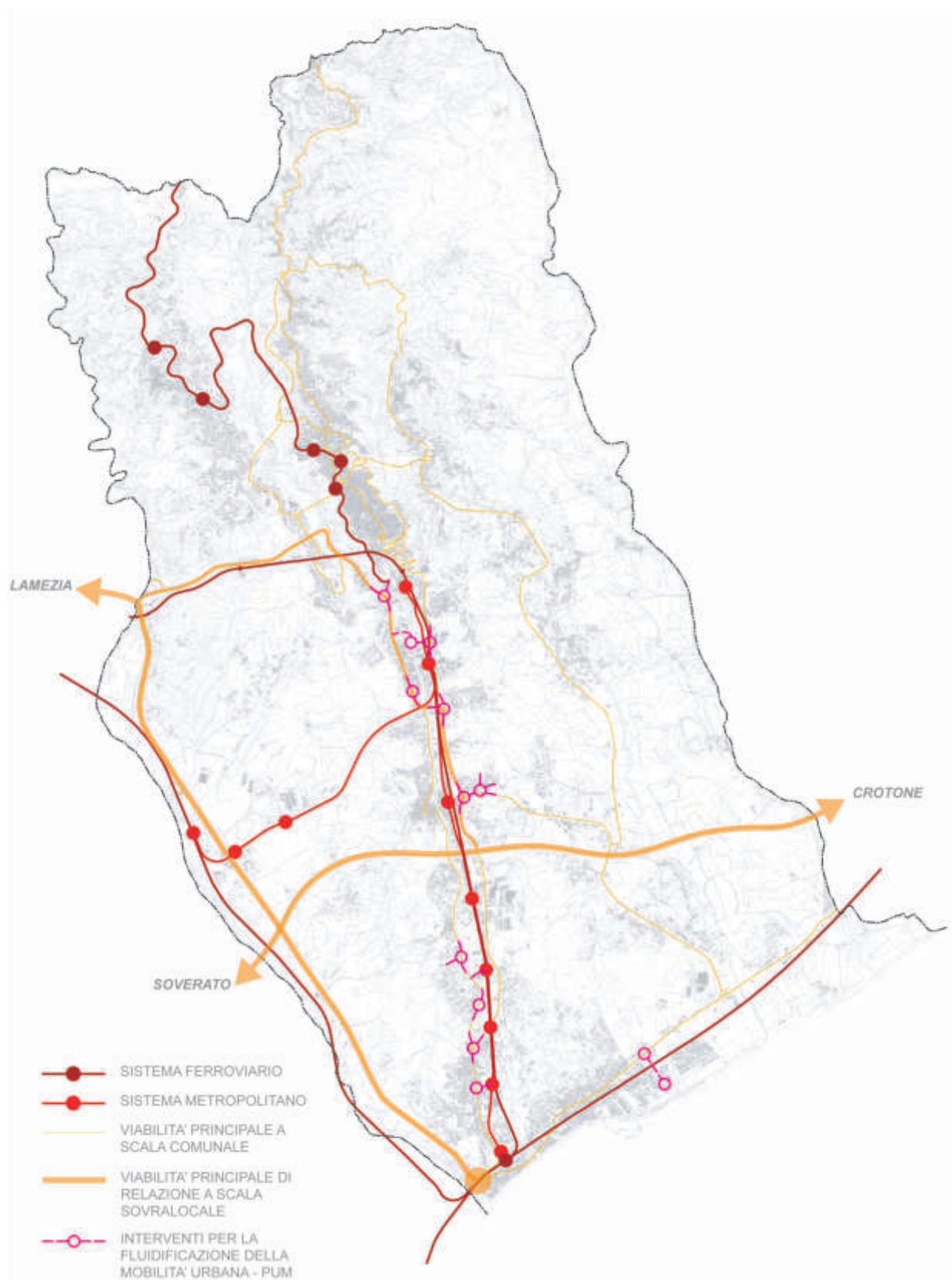


Figura 21 – Schema degli interventi sul sistema della mobilità pubblica e privata

6. PROPOSTA DI PIANO E RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

Il Documento Preliminare del PSC propone una consistente riduzione delle previsioni del PRG vigente non attuate che in termini dimensionali possono essere così sintetizzate:

- **superficie in riduzione:**

- ambiti del PRG vigente destinati a zone B – residenziale di completamento da PRG; mq 115.700,63
- ambiti del PRG vigente destinati a zone C – residenziale di espansione da PRG; mq 630.257,30
- ambiti del PRG vigente destinati a zone D – attività produttive da PRG; mq 1.006.156,75
- ambiti del PRG vigente destinati a zone G5 – aree a verde privato di fruibilità collettiva con servizi ed attrezzature; mq 421.500,50
- ambiti del PRG vigente destinati a zone G4 – servizi ed attrezzature di uso collettivo a gestione pubblica e/o privata; mq 720.558,80
- ambiti del PRG vigente destinati a zone G3 – servizi ed attrezzature collettive a carattere temporaneo; mq 105.417,32
- ambiti del PRG vigente destinati a zone G2 – attrezzature complementari alle attività turistiche; mq 135.195,85
- ambiti del PRG vigente destinati a zone G1 – Strutture, servizi ed attrezzature turistico – ricettive; mq 151.664,91
- ambiti del PRG vigente destinati a zone F3 – servizi ed attrezzature di livello sovracomunale; mq 1.332.604
- ambiti del PRG vigente destinati a zone F2 – aree destinate a standard urbanistici; mq 394.390,33
- ambiti del PRG vigente destinati a zone E1 – aree ad uso agricolo con elevata capacità produttiva; mq 138.690,64

- **superficie in incremento**

- nuove previsioni insediative: mq 836.450,27

7. REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO (REU)

7.1. Forma della normativa

Il Documento Preliminare del PSC propone un apparato normativo che punta alla semplificazione dei testi utilizzando un approccio che esplicita principalmente cosa è vietato fare e riduce all'essenziale la componente del come fare.

Relativamente agli usi degli edifici esempio per ciascuna zona verranno indicati i soli usi non ammessi in modo da garantire l'introduzione di usi innovativi che al momento della redazione del piano non possono essere prefigurati.

L'obiettivo è costruire un apparato normativo in grado di stimolare le ricadute positive sperabili sul capitale intellettuale della comunità locale. Le norme proposte tendono a stimolare la massima applicazione da parte di tutti gli attori, pubblici e privati, coinvolti nel processo di trasformazione del territorio.

L'approccio proposto è quello che consente la maggiore possibilità di riuso del patrimonio edilizio.

La metodologia che si propone punta all'individuazione di un insieme di norme procedurali, che presuppongono la condivisione dei contenuti di progetto e la sua qualità più che la rispondenza degli interventi a regole astratte.

L'intensità prescrittiva delle norme di piano è di conseguenza modulata: essa sarà maggiore quanto più consistente è l'entità delle trasformazioni proposte in ciascun progetto. A titolo esemplificativo della metodologia: gli interventi volti al recupero edilizio saranno interessati da norme e prescrizioni limitate; gli interventi di trasformazione urbanistica saranno interessati da prescrizioni volte a precisare le modalità di definizione dei contenuti conformativi dei relativi piani attuativi (anche attraverso l'uso di tecniche partecipative e/o di strumenti negoziali accompagnati da misure di incentivazione).

Gli aspetti fondamentali sui quali si definisce la disciplina del PSC e del REU sono orientati, in sintesi a

- garantire maggiore flessibilità nell'insediamento delle funzioni. In particolare si propone di predisporre una norma che individui i soli usi non ammessi lasciando libertà nell'individuazione di attività innovative che una norma troppo rigida impedirebbe;
- semplificare l'apparato prescrittivo delle schede di progetto assegnando alle stesse un ruolo orientativo e non prescrittivo;
- puntare a specificare i processi attraverso i quali si arriva a definire i caratteri del progetto più che a fissare ex ante i risultati formali del processo. L'obiettivo è costruire una norma che garantisca, attraverso la precisazione delle procedure, un percorso condiviso di trasformazione della città;
- introdurre meccanismi compensativi, eventualmente associati a misure di incentivazione, sia in funzione dell'acquisizione dei suoli necessari per la realizzazione di programmi pubblici (riducendo quindi il ricorso alle misure espropriative) sia per interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica (ad esempio utilizzo degli incentivi sotto forma di crediti edilizi per incentivare il trasferimento di edifici incongrui);
- utilizzare l'incentivazione edilizia; L'introduzione di meccanismi d'incentivazione rappresenta uno stimolo nel sostenere politiche virtuose di miglioramento della qualità urbana, consentendo all'Amministrazione di indirizzare con maggior forza ed efficacia gli esiti delle pratiche negoziali verso obiettivi di interesse collettivo. Le misure di incentivazione sono tradizionalmente di due tipi e si basano su:
 - incrementi di volume o superficie (entro suoli già "consumati", densificazione senza consumo di suolo);

- o riduzione degli oneri concessori.

Alla base della applicazione di misure di incentivazione ci deve essere una precisa identificazione degli obiettivi che l'amministrazione intende perseguire con le misure stesse. Dal punto di vista normativo va fatto presente che nell'applicazione di misure di incentivazione il tradizionale indice di edificabilità non è univocamente prefissato ma oscilla in un range di valori che, a partire da un indice base, possono cumulare una dotazione di volumetria premiale incrementale, fino a raggiungere un indice massimo, in rapporto alle prestazioni garantite dall'intervento.

7.2. Indice del REU

Il Regolamento Edilizio e Urbanistico si articola in due componenti:

- la componente edilizia
- la componente urbanistica.

7.2.1. Componente edilizia

Relativamente alla componente edilizia si fa necessariamente riferimento al Regolamento Edilizio Tipo di cui all'intesa Stato Regioni così come dalla DGR 642 del 21 dicembre 2017 e relativi allegati:

- allegato 1: schema di regolamento edilizio tipo che descrive l'impianto strutturale del regolamento stesso disciplinando principi e criteri cui dovranno attenersi i comuni (in pratica riporta l'indice degli argomenti da sviluppare)
- allegato A: definizioni comuni relativi ai parametri urbanistici ed edilizi (elenco e contenuti di 42 definizioni che devono essere assunti all'interno dei regolamenti in quanto prevalenti)
- allegato B: ricognizione della normativa nazionale che incide sull'attività edilizia in merito alla quale i regolamenti dovranno operare un semplice rinvio

L'indice della componente edilizia sarà così strutturato:

- **Titolo I: Disposizioni organizzative e procedurali**
 - o **Capo 1: SUE, SUAP, Organismi consultivi**
 1. la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione edilizia se prevista, comunque denominata, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale;
 2. le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale;
 3. le modalità di coordinamento con il SUAP.
 - o **Capo 2: Altre procedure e adempimenti edilizi**
 1. autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati;
 2. certificato di destinazione urbanistica;
 3. proroga e rinnovo dei titoli abilitativi;
 4. sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità;
 5. contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni;
 6. pareri preventivi;
 7. ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia;

8. modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio;
9. coinvolgimento e partecipazione degli abitanti;
10. concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili.

- **Titolo II: Disciplina della esecuzione dei lavori**

- **Capo 1: Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

1. comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.;
2. comunicazioni di fine lavori;
3. occupazione di suolo pubblico;
4. comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc.

- **Capo 2: Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

1. principi generali dell'esecuzione dei lavori;
2. punti fissi di linea e di livello;
3. conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie;
4. cartelli di cantiere;
5. criteri da osservare per scavi e demolizioni;
6. misure di cantiere e eventuali tolleranze;
7. sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera;
8. ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici;
9. ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.

- **Titolo III: Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali**

- **Capo 1: Disciplina dell'oggetto edilizio**

1. caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici;
2. requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo, al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica;
3. requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale;
4. incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti;
5. prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon;
6. specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale;
7. dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita");
8. prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.

- **Capo 2: Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico**
 1. strade;
 2. portici;
 3. piste ciclabili;
 4. aree per parcheggio;
 5. piazze e aree pedonalizzate;
 6. passaggi pedonali e marciapiedi;
 7. passi carrai ed uscite per autorimesse;
 8. chioschi/dehors su suolo pubblico;
 9. servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato;
 10. recinzioni;
 11. numerazione civica;
 12. spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette
- **Capo 3: Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**
 1. aree verdi;
 2. parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale;
 3. orti urbani;
 4. parchi e percorsi in territorio rurale;
 5. sentieri;
 6. tutela del suolo e del sottosuolo;
 7. connessioni ecologiche in ambito urbano e periurbano;
 8. connessione alla rete verde comunale;
 9. bonifiche e qualità dei suoli;
- **Capo 4: Infrastrutture e reti tecnologiche**
 1. approvvigionamento idrico;
 2. depurazione e smaltimento delle acque;
 3. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati;
 4. distribuzione dell'energia elettrica;
 5. distribuzione del gas;
 6. ricarica dei veicoli elettrici;
 7. produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione, ecc.
 8. telecomunicazioni;
 9. rete di illuminazione pubblica
 10. illuminazione esterna negli spazi privati.
- **Capo 5: Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**
 1. pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi;
 2. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio;
 3. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali;

4. allineamenti;
5. piano del colore;
6. coperture degli edifici;
7. illuminazione pubblica
8. griglie ed intercapedini;
9. antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici;
10. serramenti esterni degli edifici;
11. insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe;
12. cartelloni pubblicitari;
13. muri di cinta;
14. beni culturali e edifici storici;
15. cimiteri monumentali e storici;
16. progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.

○ **Capo 6: Elementi costruttivi**

1. superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche;
2. serre bioclimatiche;
3. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici;
4. coperture, canali di gronda e pluviali;
5. strade e passaggi privati e cortili;
6. cavedi, pozzi luce e chiostrine;
7. intercapedini e griglie di aerazione;
8. recinzioni;
9. materiali, tecniche costruttive degli edifici ,
10. disposizioni relative alle aree di pertinenza;
11. piscine;
12. altre opere di corredo agli edifici.

• **Titolo IV: Vigilanza e sistemi di controllo**

1. esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio;
2. vigilanza durante l'esecuzione dei lavori;
3. sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.

• **Titolo V: Norme transitorie**

1. aggiornamento del regolamento edilizio;
2. disposizioni transitorie.

7.2.2.Componente urbanistica

Relativamente alla componente urbanistica si procede mediante l'individuazione dei seguenti titoli e capi

• **Titolo I: Disposizioni generali**

○ **Capo 1: Oggetto e finalità**

1. Oggetto del Regolamento Urbanistico
 2. Prevalenza della legislazione sovracomunale e adeguamento del Regolamento
 3. Regolamento ed Elaborati di Piano
- **Capo 2: Perequazione, compensazione, misure di incentivazione**
 1. Perequazione: definizione, ambiti di applicazione, procedure
 2. Compensazione: definizione, ambiti di applicazione, procedure
 3. Misure di incentivazione: definizione, ambiti di applicazione, procedure
 - **Capo 3: Crediti edilizi e trasferimenti volumetrici**
 1. Definizione e tipologie
 2. Ambiti di applicazione
 3. Procedure
 4. Registro
 - **Capo 4: Usi del territorio**
 1. Classificazione delle destinazioni d'uso
 2. Mutamento delle destinazioni d'uso
- **Titolo II: Vincoli e tutele**
 - **Capo 1: Disposizioni di strumenti sovraordinati**
 1. QTRP
 2. PTCP
 - **Capo 3: Vincoli inibitori**
 1. Vincoli amministrativi (cimitero, fasce di rispetto stradale e ferroviario, depuratori, ecc.)
 2. Vincoli derivanti dal Piano di Assetto Idrogeologico
 3. Vincoli derivanti dallo studio Geologico e Idrogeologico
 - **Capo 2: Vincoli tutori**
 1. Vincoli monumentali con specifico decreto
 2. Vincoli paesaggistici con specifico decreto
 3. vincoli ex lege
 4. Ulteriori beni di interesse identitario
 5. Intorni
 - **Titolo III: Disciplina urbanistica**
 - **Capo 1: Disciplina urbanistica per gli ambiti urbanizzati consolidati**
 1. Ambiti di antica formazione (modalità di intervento, usi non ammessi, disposizioni specifiche)
 2. Ambiti edificati costruiti come isolati urbani (modalità di intervento, usi non ammessi, disposizioni specifiche)
 3. Ambiti di recente formazione della mixité (modalità di intervento, indici e parametri, usi non ammessi, disposizioni specifiche)
 4. Ambiti di recente formazione specializzati (modalità di intervento, indici e parametri, usi non ammessi, disposizioni specifiche)
 - **Capo 2: Disciplina urbanistica per gli ambiti da riqualificare**

1. Insediamenti abusivi (modalità di intervento, disposizioni transitori, disposizioni specifiche)
 2. Ambiti di riconversione funzionale ai fini paesaggistici mediante trasferimenti volumetrici (modalità di intervento, disposizioni transitori, disposizioni specifiche)
 3. Ambiti interessati da fenomeni di degrado sociale e urbanistico (modalità di intervento, disposizioni transitori, disposizioni specifiche)
 4. Nuclei e aggregazioni edificate in territorio rurale (modalità di intervento, disposizioni transitori, disposizioni specifiche)
- **Capo 3: Disciplina urbanistica per gli ambiti urbanizzabili**
 1. Modalità e procedure per la conformazione definitiva dei suoli
 2. Aree di concentrazione (parametri massimi, usi non ammessi, disposizioni specifiche)
 3. Ambiti di nuovo impianto a destinazione turistica (parametri massimi, usi non ammessi, disposizioni specifiche)
 4. Ambiti di nuovo impianto destinati al trasferimento di volume a destinazione specializzata (parametri massimi, usi non ammessi, disposizioni specifiche)
 - **Capo 4: Disciplina urbanistica per gli ambiti destinati a servizi e infrastrutture**
 1. Modalità e procedure per l'acquisizione delle aree destinate a servizi
 2. Ambiti per servizi con consumo di suolo (classificazione dei servizi, modalità di intervento, parametri, usi non ammessi)
 3. Ambiti per servizi con consumo di suolo prevalentemente non edificati (classificazione dei servizi, modalità di intervento, parametri, usi non ammessi)
 4. Ambiti per servizi senza consumo di suolo (classificazione dei servizi, modalità di intervento, parametri, usi non ammessi)
 5. Modalità e procedure per la realizzazione delle aree per servizi da parte di soggetti privati
 - **Capo 5: Disciplina urbanistica per gli ambiti non urbanizzati**
 1. Ambiti per servizi non confermati per caratteristiche orografiche, presenza di vincoli o per finalità di valorizzazione paesaggistica
 2. Ambiti urbanizzabili non confermati per caratteristiche orografiche, presenza di vincoli o per finalità di valorizzazione paesaggistica
 3. Aree interessate da trasferimento di diritti edificatori
 4. Parco Li Comuni
 5. Aree agricole (soggetti, modalità di intervento, parametri)
 - **Capo 6: Disciplina delle dotazioni private**
 1. Dotazioni paesaggistiche e ambientali
 2. Dotazioni di parcheggi di cui all'art. 41 sexies della L.1150/42)
- **Titolo IV: Disciplina transitoria**
 1. Disposizioni per i procedimenti in corso (piani attuativi, permessi di costruire, ecc.)
 2. Fabbricati in contrasto con le disposizioni di piano
 3. Condizioni di regolarità degli edifici
 4. Prevalenze e deroghe
 5. Disposizioni transitorie per le aree destinate a servizi in pendenza della loro attuazione