



Piano Strutturale Associato – Ufficio del Piano - Cortale

Relazione su autoesclusione del Comune di Borgia dal PSA

Rideterminazione del PSA

INDICE

Sintesi conclusive	2
Territorio di Borgia da stralciare dal PSA di Cortale	3
LE PRINCIPALI SCELTE ATTUALI DEL PSA	4
Il percorso dei Comuni del PSA.....	4
Documenti costitutivi del Documento Definitivo del PSA.....	4
Obiettivi e strategie del PSA.....	6
Normative d'uso del suolo – il REU	6
MODALITÀ DI SUDDIVISIONE DEL PSA DA BORGIA	8
Mobilità e reti	8
I Catalizzatori e la Città verde.....	8
Servizi collettivi comunali e sub-comunali	9
Autorizzazione inerente i rischi territoriali	9

15.12.2014

Il Coordinatore Scientifico del PSA Cortale
f.to Prof. Arch. Domenico Santoro

Sintesi conclusive

Il PSA di Cortale essendo stato preordinato attraverso la suddivisione dei due momenti urbanistici:

- **il primo strategico e generale** uguale per tutti i Comuni;
- **il secondo Operativo** ad appannaggio dei singoli Comuni;

non trova nessuna difficoltà ad operare una suddivisione della propria influenza data l'autoesclusione del Comune di Borgia dal complesso delle attività comuni.

L'analisi della suddivisione in oggetto porta in particolare ad analizzare alcuni settori sensibili ad un eventuale taglio del territorio di riferimento, si tratta delle reti di mobilità, dei Catalizzatori e dei servizi collettivi.

Per le reti di mobilità la nuova riconfigurazione non decrementa la possibilità di realizzazione dei progetti poiché tutti si basano su strade esistenti. I principali progetti sono individuati nella provinciale Squillace – Maida e nell'asse urbano della "nuova città verde" che essendo dei singoli comuni possono essere comunque realizzate.

Per i Catalizzatori, l'unico di essi che potrebbe risentire dell'assenza del Comune di Borgia è il Parco Fluviale che diverrebbe un parco ambientale senza le caratteristiche fluviali. Una tale risultante era stata già stata presa in considerazione del PSA per la reale difficoltà economica di scala della realizzazione effettiva del Parco Fluviale in relazione alla crisi economica attuale.

Per gli Standard le dotazioni di legge sono state preordinate dal PSA per ogni singolo Comune assumendo come obiettivo del Piano uno standard di progetto non inferiore complessivamente a 18 mq/Ab e tendente a circa 38 mq/ab. Tale indice di 38 mq/ab di tendenza teorica compensa anche un eventuale +30% di volumetria per incentivi determinata dal REU per le aree urbanizzate.

Per la protezione Civile, oltre alle aree comuni il PSA ha preordinato, in aggiunta ed in accordo con la direzione Nazionale della Prot. Civ., tre grandi aree di cui una rimane nel Comune di Borgia e che rimane a tale comune la facoltà di concertarne la previsione direttamente con la Protezione Civile centrale.

Pertanto in conclusione si giudica che l'autoesclusione dei territori del Comune di Borgia non ostacola la prosecuzione dell'iter del PSA di Cortale.

LE PRINCIPALI SCELTE ATTUALI DEL PSA

Il percorso dei Comuni del PSA

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

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

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

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

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

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

Tutto l'iter descritto è stato seguito unitariamente da tutti i Comuni.

Documenti costitutivi del Documento Definitivo del PSA

A - Relazione - Assetto urbanistico generale

B - Quadro Conoscitivo - Sintesi

- Tav. B.1- Relazione generale – Sintesi intercomunale
 - o Allegati:
 - Tav. B.1.2- Relazione : Comune di Amaroni;
 - Tav. B.1.3- Relazione : Comune di Borgia;
 - Tav. B.1.4- Relazione : Comune di Caraffa;
 - Tav. B.1.5- Relazione : Comune di Cortale;
 - Tav. B.1.6- Relazione : Comune di Girifalco;
 - Tav. B.1.7- Relazione : Comune di S. Floro;
 - Tav. B.1.8- Relazione : Comune di Settingiano;
- Tav. B.2 Carta generale dei vincoli e rischi geologici 1: 15.000
- Tav. B.2b Carta generale dei vincoli e rischi geologici 1: 5.000
- Tav. B.3 Carta generale del Quadro Conoscitivo (invarianti strutturali) 1:15.000
- Tav. B.4 Tavole digitali – A/3 Costruzione Quadro Conoscitivo

Allegati Digitali

Q - Tavole digitali per la costruzione Quadro Conoscitivo (solo digitali)

Quadro 1° - Sintesi Riferimento Normativo e di pianificazione

- Tav. Q1.1- Inquadramento Urbanistico 1:50.000
- Tav. Q1.2- Pianificazione Sovraordinata 1:25.000
- Tav. Q1.3- La pianificazione Comunale 1: 10.000 Base CTR e comuni vicini
- Tav. Q1.4- Cartografia di base: CTR e Catastali 1:5.000

Quadro 2° - Sintesi Ambientale

- Tav. Q2.1 - Analisi del patrimonio edilizio 1:5.000
- Tav. Q2.2 - Analisi del patrimonio storico 1:2.000
- Tav. Q2.3 - Valori culturali e ambientali 1:5.000
- Tav. Q2.4 - Analisi Parchi Eolici

Quadro 3° - Sintesi Strutturale Economico e Sociale

- Tav. Q3.1 - Analisi degli standard esistenti e Bando Interessi Diffusi; 1:5.000
- Tav. Q3.2 - Analisi degli standard esistenti + dati 1:2.000

Quadro 4° - Sintesi Strutturale morfologico

- Tav. Q4.1 - analisi delle reti 1:10.000
- Tav. Q4.2 - Carta generale dei vincoli e rischi geologici 1:5.000
- Tav. Q4.3 - Carta generale del Quadro Conoscitivo (invarianti strutturali) 1:10.000

Tavole Digitali per costruzione della VAS - Compatibilità e Coerenza, (solo digitali):

- Tav.E.3_ Raffronto PSC - ex PRG – PTCP, QTR (15.000);
- Tav.E.4_ Raffronto PSC e studio geologico (15.000);

Allegati dei consulenti:

- Q5.1- Analisi agro-podologica, agr, Figliuzzi Massimiliano
- Q5.2- Analisi idro-geologica, geol, Rizzuti Eraldo,
- Q5.3_ Beni culturali, Archeolog, Storia, dott.Cinzia Mantello;
- Q5.4- Le problematiche costiere, arch. Papaleo Roberto;
- Q5.5- Attività economiche, arch. Paolo Viola;
- Q5.6- Infrastrutture, ing. Raffaele Scalise;

Allegati Tecnici comunali: Analisi criticità urbanistiche

- Q6.1- Borgia, Geom. Bertucci Ubaldo;
- Q6.1- Caraffa, arch. Vito Migliazza;
- Q6.1- Amaroni, geom. Borganzone Mario;
- Q6.1- Settingiano, geom. Lipari Ferdinando

C - PSA: obiettivi, strategie, assetti urbanistici

- Tav.C.0- Fascicolo della Partecipazione per le scelte del PSA
- Tav.C.1- PSA, Schema Assetto Urbanistico Generale, (1:15.000-A-B)) (base CTR)
- Tav.C.2- Confronto Assetto Urbanistico Generale Comunale e Vincoli (1:10.000-A-B-C-D)
- Tav.C.3 - PSA, Assetto Urbanistico Generale Comunale (1:5.000-A-B-C-D-E-F-G) (base catastale + CTR)

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

- Tav. D.1 – REU intercomunale, 1° parte – Norme Urbanistiche
- Tav. D.2 - REU intercomunale 2° parte -Norme costruttive

E - VAS:

- Tav. E - Rapporto Ambientale
 - o Allegato 1 : VAS sintesi non tecnica
 - o Allegato 2 : V.I.N.C.A

Obiettivi e strategie del PSA

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

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

Normative d'uso del suolo – il REU

Le norme saranno valide per tutti i Comuni con una appendice del REU per ogni singolo Comune con tutte quelle norme specifiche. Pertanto la normativa di riferimento sarà variamente articolata e composta da varie parti:

- REU PSA Intercomunale, 1° parte;
 - REU PSA Norme costruttive, 2° parte;
- nei successivi POT saranno nesi a regime le seguenti disposizioni normative:
- REU POT Manuale operativo centri storici, 3° parte;
 - REU POT Norme comunali, 4° parte;

L'urbanistica Premiale

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

Attualmente possiamo annoverare motivazioni premiali per:

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

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

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

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

La perequazione

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

Occorre subito avvertire che la fase del Piano perequato, a cui pensa questo PSA, non deve essere scambiata con la fase della contrattazione urbanistica. Il modello perequativo costituisce un modello certo per l'Amministrazione, in quanto tutti gli elementi, le regole, per la definizione del rapporto pubblico-privato sono già contenuti all'interno del Piano e non fanno parte di un contratto esterno o successivo.

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

Diritti edificatori

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

REU- Regolamento Edilizio ed Urbanistico

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

MODALITÀ DI SUDDIVISIONE DEL PSA DA BORGIA

Il PSA di Cortale essendo stato preordinato attraverso la suddivisione dei due momenti urbanistici:

- il primo strategico e generale uguale per tutti i Comuni;
- il secondo Operativo ad appannaggio dei singoli Comuni;

non trova nessuna difficoltà ad operare una suddivisione della propria influenza data l'autoesclusione del Comune di Borgia dal complesso delle attività comuni.

Lo stralcio del territorio del Comune di Borgia non pregiudica gli obiettivi sopra richiamati sia generali che specifici

Mobilità e reti

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

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

La suddivisione con Borgia non decrementa la possibilità di realizzazione di ambedue i progetti poiché si basano su strade esistenti, la prima provinciale e la seconda dei singoli comuni, pertanto possono essere comunque considerate ancora strategiche per il PSA.

I Catalizzatori e la Città verde

Uno dei cardini del PSA è la previsione, nei singoli Comuni, di Catalizzatori economici attorno a cui costruire lo sviluppo.

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

1. **Città Verde:** funzioni di integrate di cui al progetto "La città verde" localizzata nella valle del e che prevedono:
 - a. **Servizi di terziario avanzato (San Floro)**, servizi per la residenza e alberghieri; usi socio-sanitari, ricettivi, congressuali, ricreativi, sportivi, di residenza turistica-alberghiera e di commercio tematico.
 - b. **Città dei Giovani (San Floro)**, servizi e residenze per l'accoglienza dei giovani universitari.
 - c. **Parco Fluviale (Borgia, San Floro, Caraffa, Settingiano)** comprendente tutta l'area di rispetto del fiume Corace da riservare ad un parco sub-urbano di grandi dimensioni, con lo studio di fattibilità di un eventuale porto fluviale già esistente nell'antichità;
2. **Parco a tema archeologico (Roccelletta di Borgia).** Nell'ambito riservato al Parco sono previsti, in linea di indirizzo, usi socio-sanitari, ricettivi, congressuali, ricreativi, sportivi, di residenza turistica-alberghiera e di commercio tematico.
3. **Parco Produttivo (Girifalco).** Nell'ambito riservato, in linea di indirizzo, alle funzioni di eccellenza integrate alla struttura Produttiva sono previste funzioni di logistica integrata, per merci e persone, usi di commercio all'ingrosso e di commercio tematico, usi ricettivi, congressuali e di terziario urbano. Trovano piena conferma le prospettive di sviluppo delle funzioni aeroportuali integrate, nell'attuale sede, nel quadro dei piani e dei programmi di settore.

4. **Servizi Sanitari (Girifalco).** Negli ambiti appositamente riservati sono previsti servizi sanitari avanzati con al loro interno usi di commercio tematico, residenzialità e la logistica inerenti al servizio sanitario stesso.
5. **Cittadella dello Sport (Amaroni).** Nell'ambito riservato, in linea di indirizzo, ad attività sportive e ricreative, sono inoltre previsti usi ricettivi, congressuali, di spettacolo sportivo, di commercio tematico, oltre alla presenza di strutture di commercio al dettaglio ricomprese nella piccola e media dimensione, inserite in particolari accordi attuativi a sostegno della pianificazione urbana.
6. **Città della Cultura (Cortale),** nell'ambito delle celebrazioni del grande Cefali si vuole costruire un polo culturale sia di fruizione e sia di produzione.
7. **Polo servizi avanzati per l'economia** (Caraffa e Settingiano), servizi per la residenza e alberghieri; usi socio-sanitari, ricettivi, congressuali, ricreativi, sportivi, di residenza turistica-alberghiera e di commercio tematico
8. **Progetto Terre d'Africa** (Cortale, Maida, Tiriolo) progetto intercomunale di uno zoo safari a basso indice edificabile e basso consumo suolo, che si sta concretizzando con accordi politici intercomunali mentre il presente documento viene chiuso.

Di queste previsioni l'unico catalizzatore che potrebbe risentire dell'assenza del Comune di Borgia è il Parco Fluviale che diverrebbe un parco ambientale senza le caratteristiche fluviali. Una tale risultante era stata già stata presa in considerazione del PSA per la reale difficoltà economica di scala della realizzazione effettiva del Parco Fluviale in relazione alla crisi economica attuale.

Servizi collettivi comunali e sub-comunali

Le dotazioni di legge degli standard sono state preordinate dal PSA per ogni singolo Comune assumendo come obiettivo del Piano uno standard di progetto non inferiore complessivamente a 18 mq/Ab e tendente a circa 38 mq/ab. Tale indice di 38 mq/ab di tendenza teorica compensa anche un eventuale +30% di volumetria per incentivi determinata dal REU per le aree urbanizzate.

A queste previsioni si aggiungono tutte le Aree urbane per servizi straordinari che sono ad attuazione perequativa, individuate in via indicativa nell'Assetto Urbanistico Territoriale del PSA, e che svolgono nel processo di piano una pluralità di ruoli, garantendo una crescita urbana qualificata, ed assicurando un supporto essenziale per dei servizi alla collettività.

Si tratta di ambiti per la Protezione Civile, Isole ecologiche, depuratori che sono stati disseminati nei singoli Comuni.

Per la protezione Civile, oltre alle aree comuni il PSA ha preordinato, in aggiunta ed in accordo con la direzione Nazionale della Prot. Civ., tre grandi aree di cui una rimane nel Comune di Borgia e che rimane a tale comune la facoltà di concertarne la previsione direttamente con la Protezione Civile centrale..

Come si evince anche in questo caso la suddivisione del territorio del PSA da Borgia non decrementa la possibilità di sviluppo previste.

Autorizzazione inerente i rischi territoriali

Il PSA ha già avuto prot. 382850 del 19-nov-2012 il parere di cui all'art. 13 L. 64/74 da parte della Regione Calabria che ha di fatto determinato gli ambiti non urbanizzabili per evidenti rischi e le aree urbanizzabili ove non si pongono problematiche ostative alla trasformazione .

Il Parere, ex art. 13 l. 64/74 funziona come la cornice entro cui l'urbanistica può determinare le proprie scelte in tutta sicurezza operando esclusivamente entro gli ambiti urbanizzabili.

Tale parere non incide sulla possibilità di suddivisione del processo decisionale e di previsione del PSA o di altro Piano urbanistico, pertanto non si prevedono modifiche ne per il PSA e ne per un eventuale nuovo Piano Urbanistico di Borgia stesso.