

# COMUNE DI SAN SOSTENE

provincia di Catanzaro

14

QNC

Rel

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



### I TECNICI:

Ing. Nino Stefanucci  
(PROGETTISTA)

Ing. Francesco Rombolà  
(PROGETTISTA)

QUADRO CONOSCITIVO

QUADRO **N**ORMATIVO E DI PIANIFICAZIONE

Carta della Pianificazione **C**omunale vigente

RELAZIONE DESCRITTIVA

Il Sindaco (dott.ssa Patrizia Linda Cecaro)

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

## Sommario

### CAPITOLO 1: QUADRO NORMATIVO E STRUMENTI DELLA

#### PIANIFICAZIONE COMUNALE..... 2

1. GLI STRUMENTI DEL SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE. 2
2. FORMAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) - Articolo 27 della L. R. n. 19/2002 e s.m.i. ....4
3. IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.). .....7
  - 3.1 Il piano strutturale ed il PRG..... 7
  - 3.2 Le finalità del piano strutturale comunale e la compatibilità ambientale. .... 8
  - 3.3 La Valutazione Ambientale Strategica. .... 10
  - 3.4 Il piano strutturale come strumento di conoscenza del territorio e delle sue risorse. La costruzione del quadro conoscitivo. .... 11
  - 3.5 La definizione del piano strutturale: obiettivi, strategie, assetto del territorio. .... 13
  - 3.6 I Piani Attuativi Unitari (PAU) (Articolo 24 L. R. 19/2002)..... 15
4. IL REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO. ....17
5. LA PEREQUAZIONE.....20
  - 5.1 La perequazione urbanistica..... 20
  - 5.2 La perequazione ed il PSC. .... 21
  - 5.3 La perequazione nei POT e nei PAU..... 22
  - 5.4 Perequazione fra ZTO "F" e "G"..... 23
  - 5.5 Perequazione e fiscalità urbanistica. .... 23

### CAPITOLO 2: PIANIFICAZIONE COMUNALE E LO STATO DI

#### ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE..... 24

1. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA NELLO SVILUPPO DI SAN SOSTENE.....24
2. IL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REGIONE N°698 DEL 28-10-97 DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE .....26
3. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE. ....29
4. PIANI ATTUATIVI..... 32
  - 4.1 Piano Comunale Spiaggia. .... 32
5. PIANO DI PROTEZIONE CIVILE. ....35

## **QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO E DI PIANIFICAZIONE: CARTA DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE.**

*Contenuti: Piano generale, piani attuativi, programmi di sviluppo.*

### **CAPITOLO 1: QUADRO NORMATIVO E STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE.**

**(P.S.C., REU, POT, PAU, Comparti Edificatori, Programmi operativi e di pianificazione negoziale)**

**Quadro Normativo: L. R. n.19 del 16-4-2002** (con le modifiche e le integrazioni di cui alle LL.RR. 22 maggio 2002, n. 23, 26 giugno 2003, n. 8, 2 marzo 2005, n. 8, 24 novembre 2006, n. 14, 11 maggio 2007, n. 9, 21 agosto 2007, n. 21, 28 dicembre 2007, n. 29, 13 giugno 2008, n. 15, 12 giugno 2009, n. 19, 13 luglio 2010, n. 15, 11 agosto 2010, n. 21, 10 agosto 2011, n. 33, 10 febbraio 2012, n. 7, 10 agosto 2012, n. 35, 15 novembre 2012, n. 55, 20 dicembre 2012, n. 65 e 17 luglio 2013, n. 37) e **Linee Guida della pianificazione regionale pubblicate sul BUR Calabria il 04-12-2006.**

#### **1. GLI STRUMENTI DEL SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE.**

Il sistema di pianificazione comunale emerso dalla nuova Legge urbanistica regionale (artt. 19 – 20 – 20 bis – 21 – 23 – 24 – 27 – 27 bis – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36– 37– 37 bis – 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54) si presenta molto più complesso del precedente articolato nel binomio Piano regolatore – Piani attuativi. In questo senso occorre anche dire che la nuova legge urbanistica regionale supera la visione esclusivamente *urbanistico – normativa* della vecchia legge del 1942, che faceva uso solo di strumenti regolativi (Piano regolatore appunto) finalizzati al controllo sull'uso del suolo, ma non dava ai comuni strumenti per intervenire concretamente sul territorio, attivando le risorse necessarie a realizzare le previsioni dei piani.

Il vecchio PRG, infatti, viene sostituito da un sistema più articolato di pianificazione che opera su due livelli, quello strutturale e quello operativo, introducendo accanto al Piano Strutturale Comunale il Piano Operativo Temporale (e numerosi altri strumenti a carattere operativo e negoziato).

Al vecchio sistema di pianificazione comunale centrato su Piani generale e piani attuativi si è sostituito, pertanto, l'attuale e più articolato sistema comprendente:

- **Piano strutturale comunale (P.S.C.).** Interessa l'intero territorio comunale e ha valore a tempo indeterminato; oltre che strumento urbanistico a carattere normativo - regolativo il PSC è anche uno strumento a carattere strategico ed a carattere strutturale. Esso infatti individua in linea generale le aree per la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture pubbliche di maggiore rilevanza, le aree destinate ad impianti produttivi, le aree destinate a funzioni insediative, potendo demandare in quest'ultimo caso ad una fase successiva (POT e PAU) la definizione delle specifiche funzioni (residenza, verde, parcheggi, terziario, servizi generali, ecc..). All'interno del PSC si definiscono i criteri e le norme generali della perequazione.
- **Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU).** E' strumento annesso e quindi integrato e complementare al P.S.C.; esso ha carattere normativo - regolativo e detta le regole relative alle porzioni di territorio dove si può intervenire in forma diretta e a quelle individuate nel PSC, dove sono necessarie successive fasi di pianificazione. Definisce inoltre parametri e standard edilizi ed urbanistici, di carattere igienico - sanitario nonché le procedure amministrative per la realizzazione degli interventi.
- **Piano Operativo Temporale (POT).** E' un piano a carattere operativo - programmatico destinato a iniziative pubbliche ed ha validità limitata ad un arco di 5 anni (mai comunque superiore alla durata dell'Amministrazione che lo redige). Interessa prevalentemente ambiti specializzati di pianificazione quali nuovi impianti urbani e zone di riqualificazione, nonché gli interventi di esclusiva competenza pubblica.
- **Piani Attuativi Unitari (PAU).** Sono degli strumenti di dettaglio del PSC e del POT e riassorbono tutte le prerogative assegnate dalla legge del 1942 ai piani particolareggiati. Essi non sono strumenti meramente "esecutivi", ma possono "interpretare" le norme meno rigide e più "flessibili" dettate dal PSC.
- **Comparti edificatori.** Sono strumenti di attuazione e controllo urbanistico del PSC, del POT e dei PAU la cui predisposizione ed attuazione è demandata ai proprietari singoli ed associati. Sono strumenti attuativi della perequazione.
- **Programmi operativi e di pianificazione negoziale (PRU, RIURB).** Rappresentano l'aspetto programmatico, operativo e negoziale della pianificazione e servono soprattutto ad attivare forme di cooperazione pubblico - privato, finalizzate ad una più efficace gestione del territorio.
  - PRU = programma di recupero urbano.
  - RIURB = programmi di riqualificazione urbana.

### **2. FORMAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) - Articolo 27 della L. R. n. 19/2002 e s.m.i.**

*1. Il procedimento disciplinato dal presente articolo si applica all'elaborazione ed all'approvazione congiunta del PSC e del REU, nonché alle relative varianti fatto salvo il rispetto delle procedure indicate dal regolamento regionale afferente la VAS.*

*2. Il Consiglio comunale, su proposta della Giunta comunale, adotta il documento preliminare del piano e del regolamento, sulla base degli atti regionali e provinciali di programmazione e pianificazione in vigore con i contenuti minimi del quadro conoscitivo in forma completa, redatto secondo gli standard di cui all'allegato A della presente legge, uno schema delle scelte strutturali e strategiche con le principali modalità d'uso del territorio, lo schema del REU esplicativo delle norme che si vogliono implementare, elaborati in base a quanto previsto dagli articoli 20 e 21, ed il rapporto preliminare di cui al comma 1 dell'articolo 13 del D.Lgs. 152/2006 s.m.i. secondo i criteri di cui all'allegato 1 del medesimo D.Lgs.. Il Sindaco, convoca la Conferenza di pianificazione ai sensi dell'articolo 13 per l'esame congiunto del documento preliminare invitando la Regione, la Provincia, i Comuni contermini e quelli eventualmente individuati dal PTCP ai sensi del comma 3 dell'articolo 13; la Comunità montana e gli Enti di gestione dei parchi e delle aree naturali protette territorialmente interessati; le forze economiche e sociali ed i soggetti comunque interessati alla formazione degli strumenti di pianificazione. Al fine di contenere i costi economici a carico dei comuni, le copie in formato cartaceo dei Piani sono riservate esclusivamente in numero di una ciascuno ai competenti dipartimenti della Regione e della provincia. A tutti gli altri soggetti interessati al procedimento è consegnata o trasmessa una copia con firma digitale del progettista per tramite del comune*

*3. La Conferenza si conclude entro il termine di centocinquanta giorni entro i quali:*

*a) gli enti ed i soggetti, i cui pareri non sono per legge vincolanti ed inibitori, possono presentare proposte e memorie scritte, che il Consiglio comunale valuta in sede di adozione del PSC di cui al comma 4, ove risultino pertinenti e coerenti all'oggetto del procedimento;*

*b) gli enti che per legge sono chiamati ad esprimere parere vincolante, devono esprimerlo preliminarmente entro quarantacinque giorni dalla convocazione, fatto salvo quanto differentemente previsto dal D.Lgs. 152/2006 s.m.i., e dalla normativa regionale in materia, per i pareri inerenti la VAS. Se il parere contempla modifiche, queste devono essere apportate dal comune entro i successivi quarantacinque giorni. Gli elaborati, così modificati, devono essere trasmessi entro i trenta giorni successivi. In ogni caso entro i termini di conclusione della Conferenza di pianificazione devono essere emanati i pareri definitivi.*

**4.** *Alla conclusione favorevole della Conferenza di pianificazione, che può avvenire solamente dopo l'acquisizione dei pareri obbligatori previsti dalla normativa vigente, il documento preliminare ed il REU, devono essere completati ed implementati di tutti gli elementi che conferiscono allo stesso il requisito del perfezionamento dell'atto di pianificazione denominato Piano Strutturale Comunale (PSC), che deve contenere le eventuali modifiche intervenute a seguito dei pareri e delle osservazioni espresse.*

**4 bis.** *Il Consiglio comunale, su proposta della Giunta, adotta il PSC/PSA che, in separate copie, viene trasmesso al Dipartimento Urbanistica della Regione e della provincia, all'autorità competente ai fini VAS e, su supporto informatico, ai soggetti di cui al comma 2. Il Piano adottato, unitamente al rapporto ambientale, è depositato presso la sede del comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul BURC dell'avviso dell'avvenuta adozione. L'avviso deve contenere l'indicazione dell'ente presso il quale il PSC è depositato e dei termini entro i quali se ne può prendere visione. Notizia dell'avvenuta adozione del PSC è data, altresì, su almeno un quotidiano a diffusione regionale. Il PSC/PSA è inoltre pubblicato sul sito istituzionale del comune.*

**4 ter.** *La Regione e la provincia, entro i successivi novanta giorni dal ricevimento del PSC/PSA adottato, verificano la conformità e la coerenza con i rispettivi QTR e PTCP e:*

- a) nel caso di conformità e coerenza con gli strumenti sovraordinati, entro il termine perentorio succitato, ne danno comunicazione al comune, il quale predispone il PSC/PSA, completo di tutti gli elaborati prescritti, che, su proposta della Giunta comunale, è definitivamente approvato dal Consiglio comunale;*
- b) ove si riscontri grave ed immotivata incoerenza derivante dal mancato recepimento delle osservazioni e prescrizioni emanate in sede di Conferenza dei servizi sul D.P. con gli strumenti sovraordinati, ovvero ad uno solo di essi, entro i termini previsti dal presente comma, ne danno comunicazione affinché il comune, entro i successivi trenta giorni possa ristabilire gli elementi di coerenza necessari e trasmettere gli elaborati così adeguati ai dipartimenti competenti. Questi ultimi, entro il successivo termine perentorio di trenta giorni, rilasciano il parere definitivo. Decorsi infruttuosamente i termini di cui sopra, si intendono acquisiti positivamente i pareri definitivi della Regione e della provincia. Ottenuti i pareri, il comune predispone il PSC/PSA completo di tutti gli elaborati prescritti, che, su proposta della Giunta comunale, è definitivamente approvato dal Consiglio comunale*

**5.** *Nel termine di cui al comma 4bis, in conformità al comma 3 dell'articolo 14 del D.Lgs. 152/2006 s.m.i. chiunque può prendere visione del PSC e del relativo rapporto ambientale e presentare proprie osservazioni in forma scritta, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi.*

**6.** *Nel caso di assenza di osservazioni e proposte, il comune ne dà atto con apposita deliberazione di consiglio comunale entro trenta giorni dalla scadenza del termine di deposito di cui al comma 5 ed il Piano entra in vigore dal giorno successivo.*

**7.** *Solamente nel caso in cui pervengano osservazioni e proposte di cui al comma 5, il consiglio comunale, in apposita seduta, dopo idonea istruttoria tecnica, esamina le osservazioni e le proposte pervenute e con espressa motivazione le accoglie o le rigetta.*

**7bis.** *Il Consiglio comunale:*

*a) nel caso di rigetto motivato delle osservazioni, applica il comma 6;*

*b) nel caso di accoglimento totale o parziale di osservazioni, il comune, entro i trenta giorni successivi alla delibera del consiglio comunale relativa alla nuova adozione, con l'accoglimento delle medesime osservazioni, trasmette il Piano così modificato ai competenti dipartimenti della Regione e della provincia i quali, entro il termine perentorio di novanta giorni dal ricevimento del PSC/PSA, verificano la coerenza con i rispettivi QTR e PTCP. Se Regione e provincia riscontrano grave ed immotivata incoerenza derivante dal recepimento delle osservazioni di cui al comma 5 con gli strumenti sovraordinati, ovvero ad uno solo di essi, ne danno immediata comunicazione al comune affinché, entro i successivi trenta giorni, possa ristabilire gli elementi di coerenza necessari e trasmettere gli elaborati così adeguati ai dipartimenti competenti. Questi ultimi, entro il successivo termine perentorio di trenta giorni rilasciano il parere definitivo. Decorsi infruttuosamente i termini di cui sopra, il comune predispone il PSC/PSA completo di tutti gli elaborati prescritti che, su proposta della Giunta comunale, è definitivamente approvata dal consiglio comunale*

**7 ter.** *Il provvedimento di approvazione del Piano Strutturale e del REU deve contenere le informazioni dettagliate delle osservazioni e proposte pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate nonché il parere motivato di approvazione espresso dall'autorità competente per la VAS*

**7 quater.** *L'eventuale adeguamento del PSC/PSA alle prescrizioni della Regione o della provincia a seguito dell'esame del PSC/PSA con recepimento delle osservazioni, comporta una nuova pubblicazione solo se le modifiche rivestono carattere sostanziale all'impostazione urbanistica generale, all'impianto delle norme e ai principi posti alla base della strategia del Piano.*

**8.** *Successivamente all'approvazione del PSC da parte del Consiglio comunale, una copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Regione e alla Provincia secondo le modalità ed i tempi di cui all'articolo 8, comma 8, della presente legge. Il PSC ed il rapporto ambientale unitamente agli atti di cui all'articolo 17 del D.Lgs. 152/2006 s.m.i. sono depositati presso il Comune per la libera consultazione. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano e del suo deposito viene pubblicato*

sul B.U.R. Della stessa approvazione e avvenuto deposito è data altresì notizia con avviso su almeno un quotidiano a diffusione regionale.

**9.** Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'approvazione e dell'avvenuto deposito.

**10.** L'eventuale accertata inadeguatezza del PSC, qualora non sia superabile attraverso l'adozione di variante, impone l'avvio immediato della procedura di formazione di un nuovo piano.

**10 bis).** Il PSC è soggetto al monitoraggio di cui all'articolo 18 del D.Lgs. 152/2006 s.m.i., secondo modalità e forme ivi definite, nonché secondo i regolamenti regionali in materia.

### 3. IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.).

#### 3.1 Il piano strutturale ed il PRG.

Il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) definisce le strategie per il governo dell'intero territorio comunale, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi urbanistici della Regione e con gli strumenti di pianificazione provinciale espressi dal Quadro Territoriale Regionale (Q.T.R.), dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) e dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

Il PSC presenta, infatti, due distinti caratteri, uno strategico ed uno strutturale:

**Per componente strategica** si intende quella parte del piano, a prevalente contenuto e natura politico programmatica, che dichiara il valore delle risorse presenti nel territorio ed indica lo scenario obiettivo di tutela e sviluppo urbano e territoriale che si intende perseguire con il piano e che, in riferimento alla situazione presente, sviluppa obiettivi e strategie per conseguirlo.

**Per componente strutturale** si intende l'organizzazione e l'assetto del territorio nelle sue forme fisiche, materiali e funzionali prevalenti e conformanti stabilmente il territorio per realizzare gli obiettivi strategici che si intendono perseguire. Costituisce il quadro di riferimento nel medio - lungo periodo che raccoglie la descrizione fondativa della città e del territorio in tutte le sue componenti.

La componente strategica fa sì che il PSC non sia un mero strumento di assetto del territorio ma uno strumento a carattere complesso e plurisetoriale che, a partire dalle condizioni del territorio a carattere fisico e funzionale e dalle risorse che esso ospita (componente strutturale), delinea strategie tanto di governo dell'assetto fisico che dello sviluppo economico sociale, compatibili con l'assetto strutturale. Esso delinea, dunque, prospettive e scenari di lungo periodo, indicando al contempo, mediante gli strumenti di carattere operativo ed attuativo, il percorso possibile per costruire lo scenario previsto.

La costruzione dello scenario possibile, che altri non è che il progetto del PSC, sempre secondo le indicazioni del comma 3, lettere b, c, d ed e, dell'art. 20

dovrà seguire due principi: la coerenza e la compatibilità.

La Valutazione Ambientale Strategica (art. 10), è un'altra delle grosse novità introdotte dalle legge e sostituisce pienamente il vecchio e superato principio della conformità alle norme.

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

### ***3.2 Le finalità del piano strutturale comunale e la compatibilità ambientale.***

La pianificazione a scala comunale ed in particolare il PSC perseguono tre fondamentali obiettivi, ispirati al principio dello sviluppo sostenibile:

- **promozione dello sviluppo locale** mediante la tutela e valorizzazione del paesaggio e delle risorse ambientali, naturali ed antropiche (storico culturali).
- **miglioramento della qualità della vita** e della sicurezza dei cittadini mediante la promozione della qualità ambientale ed il controllo dei rischi.
- **assetto sostenibile del territorio e dell'uso del suolo**, sulla base delle specifiche caratteristiche delle condizioni ambientali.

#### ***Assetto sostenibile del territorio***

In altri termini obiettivo del Piano Strutturale è quello di individuare la **complessiva capacità insediativa del territorio**, indipendentemente dalle previsioni di sviluppo demografico o socio economico, ma a partire dalle condizioni delle risorse ambientali (aria, acqua, suolo) ed antropiche (paesaggio, testimonianze storiche, infrastrutture, ecc..). Sono le condizioni ed i caratteri delle

risorse ambientale e territoriali a determinare le capacità insediative, attraverso un processo di pianificazione che ha al suo centro la verifica della compatibilità ambientale.

Si deve prevedere un regime di tutela e conservazione, ovvero:

- aree sottoposte a vincolo sovraordinato o che comunque presentino elevati valori naturalistici, ambientali, paesaggistici o storico culturali;
- aree che presentino elevati livelli di rischio ambientale, sismico, geologico o idrogeologico;
- aree ad elevata produttività agricola la cui perdita per l'economia locale rappresenterebbe un costo elevato;
- aree che non presentano caratteristiche particolari di valore o pericolosità ma la cui trasformazione in senso urbano presenta difficoltà di attuazione o costi particolarmente elevati per motivi quali la distanza da aree già urbanizzate, cattive condizioni di accessibilità (mobilità viaria e pari opportunità), assenza di qualunque opera di urbanizzazione e/o eccessivi costi per la loro infrastrutturazione, ecc..

Il rimanente territorio è da considerarsi "urbanizzabile" sempre compatibilmente con le caratteristiche di ordine ambientale e funzionale che esso presenta. In base a tali caratteristiche ogni area presenterà un potenziale diverso alla trasformazione e la sommatoria di tale potenziale rappresenta la "capacità insediativa teorica".

Tale capacità insediativa potrà essere tale da eccedere i fabbisogni prevedibili in un futuro a breve-medio termine; qui interviene il Piano Operativo Temporale che, in presenza del quadro complessivo sopra descritto, temporalizzerà le previsioni indeterminate del piano strutturale indicando, per i successivi 5 anni, le priorità in termini di interventi pubblici (servizi ed attrezzature).

Tale meccanismo risponde anche all'esigenza di definire nel PSC obiettivi e strategie nel medio - lungo periodo, aprendosi alla capacità progettuale e propositiva del mercato, degli operatori privati.

In sintesi il PSC:

- classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile, agricolo e forestale, individuando le risorse naturali ed antropiche del territorio e le relative criticità;
- determina le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;
- definisce i limiti dello sviluppo del territorio comunale in funzione delle sue caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, pedologiche, idraulico-forestali ed ambientali.

### **3.3 La Valutazione Ambientale Strategica.**

Allo scopo di garantire che le scelte del piano siano sostenibili e compatibili con le caratteristiche e le risorse dell'ambiente e del territorio interessati, la legge regionale (art. 10) prevede che:

*1. La Regione, le province e i comuni provvedono, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione e di approvazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, alla valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale. Essa è effettuata conformemente alla legislazione nazionale e regionale nonché al regolamento vigente.*

*2. La Valutazione ambientale strategica è un processo obbligatorio nella fase di elaborazione, adozione e approvazione per tutti i piani e i programmi di cui all'articolo 6, comma 2 del D.Lgs. 152/06 ss.mm.ii.. È finalizzata a garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente nonché a contribuire all'integrazione delle considerazioni ambientali nel processo di elaborazione e di approvazione del piano, assicurando anche la coerenza tra i diversi livelli di pianificazione nella prospettiva dello sviluppo sostenibile. Tale processo comprende l'elaborazione di un Rapporto Ambientale Preliminare, l'eventuale svolgimento di una verifica di assoggettabilità, l'elaborazione del Rapporto Ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del piano o del programma, del rapporto e degli esiti delle consultazioni, l'espressione di un parere motivato, l'informazione sulla decisione ed il monitoraggio. In particolare la Valutazione ambientale è un processo obbligatorio per gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale previsti ai vari livelli dalla normativa nazionale e regionale.*

*3. Con riferimento alla pianificazione strutturale ed operativa la valutazione ambientale strategica è rivolta in particolare:*

*a) a perseguire la sostenibilità degli interventi antropici rispetto alla quantità e qualità delle acque superficiali e sotterranee, alla criticità idraulica del territorio ed all'approvvigionamento idrico, alla capacità di smaltimento dei reflui, ai fenomeni di dissesto idrogeologico e di instabilità geologica, alla riduzione ed alla prevenzione del rischio sismico, al risparmio e all'uso ottimale delle risorse energetiche e delle fonti rinnovabili;*

*b) a rendere possibile il restauro e la riqualificazione del territorio, con miglioramento della funzionalità complessiva attraverso una razionale distribuzione del peso insediativo della popolazione e delle diverse attività, con particolare riguardo alla riduzione del consumo di suolo;*

*c) a realizzare una rete di infrastrutture, impianti, opere e servizi che assicurino la circolazione delle persone, delle merci e delle informazioni, realizzata anche da sistemi di trasporto tradizionali od innovativi, con la relativa previsione di forme d'interscambio e connessione, adottando soluzioni tecniche e localizzative finalizzate alla massima riduzione degli impatti sull'ambiente.*

*4. La valutazione ambientale strategica e della verifica di coerenza si attuano attraverso un processo di partecipazione che si sviluppa anche all'interno della conferenza di pianificazione, convocata ai sensi dell'articolo 13, ed accompagna l'intero processo di formazione, adozione e approvazione del piano.*

*5. Il rapporto ambientale, redatto ai fini della VAS, ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., come parte integrante della proposta di piano oggetto di adozione, deve riguardare l'insieme degli impatti significativi, diretti ed indiretti, a breve, medio e a lungo termine, permanenti e temporanei, singoli, cumulativi e sinergici, positivi e negativi, che gli strumenti di pianificazione possono avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora, il suolo e sottosuolo, l'acqua, il mare, le acque superficiali e sotterranee, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio architettonico e archeologico, il paesaggio, l'ambiente urbano e rurale e le loro reciproche interazioni. Esso deve essere elaborato nell'ambito della redazione del Piano e nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e dal regolamento regionale.*

### **3.4 Il piano strutturale come strumento di conoscenza del territorio e delle sue risorse. La costruzione del quadro conoscitivo.**

L'art. 3 della LUR individua nella "conoscenza sistematica del territorio" il principio su cui deve basarsi il processo di pianificazione:

*"La pianificazione territoriale ed urbanistica si fonda sul principio della chiara e motivata esplicitazione delle proprie determinazioni. A tal fine le scelte operate sono elaborate sulla base della conoscenza, sistematicamente acquisita, dei caratteri fisici, morfologici ed ambientali del territorio, delle risorse, dei valori e dei vincoli territoriali anche di natura archeologica, delle utilizzazioni in corso, dello stato della pianificazione in atto, delle previsioni dell'andamento demografico e migratorio, nonché delle dinamiche della trasformazione economico-sociale, e sono definite sia attraverso la comparazione dei valori e degli interessi coinvolti, sia sulla base del principio generale della sostenibilità ambientale dello sviluppo".*

Il primo passo è dunque la costruzione di un Quadro conoscitivo sistematico delle condizioni del territorio sia morfologico, funzionale, normativo e socio economico. La finalità generale è quella di costituire una base sistematica e razionale su cui fondare le scelte di pianificazione. Posto l'obiettivo di una condivisione delle scelte nasce la necessità che anche il quadro conoscitivo sia condiviso ed elaborato in forma partecipata, attraverso gli opportuni strumenti di partecipazione ed informazione. Il quadro conoscitivo deve raccogliere ed organizzare in maniera strutturata tutte le informazioni necessarie:

- alla verifica di coerenza;
- alla valutazione della compatibilità ambientale;

- alla individuazione delle strategie di sviluppo locale sostenibile;
- alla predisposizione del progetto strutturale di assetto del territorio.

Esso, pertanto, in linea generale sarà strutturato in quattro diverse parti:

### **1- Quadro di riferimento normativo e di pianificazione**

Contiene tutte le analisi necessarie per verificare la coerenza del piano con il quadro della pianificazione sovracomunale a partire dal quadro legislativo e normativo a livello europeo, nazionale e regionale e includendo:

- Quadro della pianificazione a livello regionale e provinciale (piani generali e di settore) e dei vincoli da esso derivanti, con particolare riferimento alla pianificazione paesaggistica, dei beni culturali ed ambientali, delle aree protette e della difesa del suolo;
- La pianificazione vigente alla scala comunale: piani generali ed attuativi, programmi di sviluppo, ecc.. e del loro stato di attuazione.

### **2- Quadro ambientale**

Contiene tutte le informazioni necessarie alla valutazione della compatibilità ambientale e restituisce un quadro completo delle risorse esistenti sul territorio, dei loro caratteri e dei valori. Esso prevede in particolare:

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

### **3- Quadro strutturale economico e capitale sociale**

Contiene le informazioni necessarie alla definizione di un modello di sviluppo locale sostenibile ed esamina tutti gli aspetti relativi a:

- Dinamica demografica (andamento della popolazione, tasso di invecchiamento, ecc..), le caratteristiche sociali (scolarizzazione, fenomeni di

emarginazione, associazionismo, ecc.), la situazione economica in termini di occupazione, imprenditorialità, settori produttivi emergenti, ecc..

- Risorse del territorio utilizzabili a fini di sviluppo: aree di interesse naturale e paesaggistico, beni culturali ed archeologici, aree boscate ed agricole, risorse di carattere geologico, ecc..
- Infrastrutture territoriali: viabilità e trasporti, aree industriali ed artigianali, ecc..;
- Valori, risorse e identità per la costruzione e/o il rafforzamento del **capitale sociale**, ovvero quel sistema di relazioni (fiduciarie, di scambio di informazioni, ecc.) che possono crearsi all'interno di una comunità allo scopo di cooperare per un fine comune.

#### **4- Quadro strutturale morfologico**

Consente una visione sintetica e descrittiva delle condizioni insediative e dell'assetto del territorio. Il passaggio da una forma di pianificazione per "zone omogenee" alla pianificazione strutturale per ambiti o sistemi territoriali presuppone che anche il Quadro conoscitivo venga costruito attraverso un approccio a carattere strutturale sistemico. L'analisi sull'assetto territoriale dovrà pertanto restituire un quadro "sistemico" dei diversi ambiti o sottosistemi che compongono il sistema territoriale complessivo e delle relazioni che legano tali sistemi.

- Lo studio del sistema insediativo tenderà pertanto ad individuare le parti che compongono il sistema urbano più complessivo ed il sistema delle reciproche relazioni. L'indagine dovrà considerare le diverse aree urbane (aree storiche, città consolidata, periferia diffusa, ecc.) il sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici, il sistema degli spazi pubblici e del verde urbano
- Lo studio del sistema relazionale esaminerà tutti i sistemi di connessione fra le diverse aree insediative, considerando le reti di trasporto, la viabilità principale e secondaria comprensiva delle aree di parcheggio, il sistema delle reti energetiche (acqua, luce, gas) dello smaltimento (fognatura, rifiuti solidi urbani, ecc..) e delle telecomunicazioni.

### ***3.5 La definizione del piano strutturale: obiettivi, strategie, assetto del territorio.***

La definizione degli obiettivi e delle strategie rappresenta il **Documento preliminare**, contenente il quadro conoscitivo, uno **Schema di massima del piano e delle scelte pianificatorie e le verifiche di compatibilità e coerenza da presentare alla Conferenza di pianificazione per valutazione di sostenibilità (verifiche di compatibilità e coerenza), ovvero per valutare se le scelte operate e**

gli effetti conseguenti siano sostenibili, ovvero coerenti con gli obiettivi e le strategie definiti ed indicati a livello sovracomunale, dalla Regione e dalla Provincia e compatibili con le condizioni dell'ambiente. Tale verifica, come abbiamo detto, valuterà anche la coerenza interna fra gli obiettivi del piano e le strategie e le azioni messe in atto per realizzarlo.

Una volta acquisita la verifica di sostenibilità si potrà passare alla elaborazione ed adozione di una prima versione del Piano Strutturale Comunale dal quale sarà possibile evincere le azioni proposte e l'assetto territoriale che ne deriva, schema che dovrà essere sottoposto ad ulteriore verifica da parte della Provincia e degli enti che hanno partecipato alla conferenza di pianificazione, i quali potranno presentare osservazioni e suggerimenti (art.27 cc 4-6).

Una volta raccolte le osservazioni ed i suggerimenti si potrà passare alla elaborazione **definitiva del Piano strutturale completo di R.E.U. ed alla sua approvazione.**

In sintesi, secondo quanto già previsto anche dall'art. 20, il PSC dovrà contenere:

- l'individuazione del **sistema infrastrutturale** (viabilità e trasporti) che definisce le relazioni del territorio comunale con l'esterno e organizza e struttura quelle all'interno del territorio comunale stesso;
- una classificazione del territorio comunale che individui: **le aree urbanizzate (TU), le aree urbanizzabili (TDU), il territorio agricolo forestale (TAF)**. All'interno delle aree urbanizzate potranno indicarsi i centri e i nuclei a carattere storico, i limiti della città consolidata, le diverse "periferie" (quella consolidata, quella pubblica, ecc), le aree periurbane e quelle interessate da forme di urbanizzazione diffusa;
- l'individuazione delle **risorse naturali ed antropiche** del territorio (TT), i caratteri, i valori e la loro trasformabilità e/o vulnerabilità ed i vincoli a carattere europeo, nazionale e regionale previsti per la loro tutela e conservazione;
- uno studio dei **caratteri geomorfologici, idrogeologici, pedologici, idraulico forestali ed ambientali**, nonché le condizioni di rischio sismico, geologico ed idrogeologico esistenti, dal quale si possano evincere tutte le condizioni limitanti eventuali trasformazioni di carattere urbano, ivi comprese le aree da sottoporre a studi ed indagini di carattere più dettagliato e specifico;
- una **carta di sintesi** dei diversi sistemi ed ambiti in cui si struttura il territorio comunale, indicando per ognuno di essi le possibili modalità di intervento (conservazione, trasformazione, nuovo impianto) e le eventuali modalità d'uso possibili (produttivo, insediativo, infrastrutturale, misto, ecc..) in funzione delle specifiche caratteristiche ambientali, naturali ed antropiche.

Tale disegno strutturale dovrà essere ulteriormente specificato individuando gli **Ambiti Territoriali Unitari (ATU)**. Tali ATU possono comprendere:

- **gli ambiti a carattere storico;**
- le porzioni di **territorio urbanizzato nelle quali è possibile un intervento diretto;**
- le porzioni di **territorio urbanizzato da sottoporre a specifico intervento di riqualificazione;**
- le aree interessate da **edificazione abusiva;**
- **gli ambiti di tutela del verde urbano e periurbano;**
- **gli ambiti da destinare a nuovi insediamenti** definendo comunque i limiti massimi dell'utilizzazione edilizia e della popolazione insediabile.

Il PSC indicherà di nonna le destinazioni d'uso consentite, secondo quanto previsto dall'art. 57 della Legge urbanistica, anche specificandone i rapporti percentuali, la quantità di aree da destinare ai servizi pubblici secondo il decreto Min. 1444/1968. Il PSC indicherà inoltre gli strumenti attuativi (PAU, Comparti edificatori) previsti per i vari ambiti indicando i criteri generali di pianificazione – progettazione cui tali strumenti dovranno attenersi. Il PSC individua:

- **gli ambiti destinati alle attività industriale;**
- le aree necessarie ai fini della **Protezione civile;**
- **gli ambiti a valenza paesaggistica ed ambientale;**
- le aree **agricolo - forestali.**

### **3.6 I Piani Attuativi Unitari (PAU) (Articolo 24 L. R. 19/2002).**

1. Piani Attuativi Unitari (P.A.U.) sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Consiglio comunale, in attuazione del Piano Strutturale Comunale o del Piano Operativo Temporale, ove esistente, ed hanno i contenuti e l'efficacia:
  - a) dei piani particolareggiati, di cui all'articolo 13 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
  - b) dei piani di lottizzazione, di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
  - c) dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e sue modificazioni ed integrazioni;
  - d) dei piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni;
  - e) dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni;
  - f) dei piani di spiaggia;

- g) dei piani di protezione civile.
2. Ciascun P.A.U. può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia dei piani di cui al primo comma. Il PAU, in quanto corrispondente alla lottizzazione convenzionata, è richiesto come presupposto per il rilascio del permesso di costruire solo nel caso di intervento per nuova edificazione residenziale in comprensorio assoggettato per la prima volta alla edificazione e del tutto carente di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero allorquando sia espressamente richiesto dallo strumento urbanistico generale. Rimangono comunque in vigore tutte le norme della legislazione previgente-afferenti l'istituto della lottizzazione convenzionata ove applicabili.
3. P.A.U. definiscono di norma:
- a) l'inquadramento nello strumento urbanistico generale dell'area assoggettata a P.A.U.;
  - b) le aree e gli edifici da sottoporre a vincoli di salvaguardia;
  - c) i vincoli di protezione delle infrastrutture e delle attrezzature di carattere speciale;
  - d) le aree da destinare agli insediamenti suddivise eventualmente in isolati, lo schema planivolumetrico degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con le relative tipologie edilizie e le destinazioni d'uso;
  - e) l'eventuale esistenza di manufatti destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro, a risanamento conservativo od a ristrutturazione edilizia;
  - f) le aree per le attrezzature d'interesse pubblico ed i beni da assoggettare a speciali vincoli e/o servitù;
  - g) la rete viaria e le sue relazioni con la viabilità urbana nonché gli spazi pedonali, di sosta e di parcheggio ed i principali dati plano-altimetrici;
  - h) il rilievo delle reti idrica, fognante, del gas, elettrica e telefonica esistenti e la previsione di massima di quelle da realizzare;
  - i) l'individuazione delle unità minime d'intervento nonché le prescrizioni per quelle destinate alla ristrutturazione urbanistica;
  - j) le norme tecniche di esecuzione e le eventuali prescrizioni speciali;
  - k) la previsione di massima dei costi di realizzazione del piano;
  - l) comparto edificatorio;
  - m) gli ambiti sottoposti al recupero degli insediamenti abusivi, qualora non previsti con altri atti.
  - n) le previsioni di termini e priorità entro i quali devono essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero ogni altra attrezzatura di interesse pubblico, facenti parte della convenzione. I termini prescritti non possono essere superiori a dieci anni e comunque devono essere proporzionati alla consistenza degli interventi .

### 4. IL REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Le finalità ed il ruolo del Regolamento Edilizio ed Urbanistico sono efficacemente sintetizzate nell'art. 21 della Legge:

*"Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico (R.E.U.) costituisce la sintesi ragionata ed aggiornabile delle norme e delle disposizioni che riguardano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; ovvero gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, nelle parti di città definite dal Piano generale, in relazione alle caratteristiche del territorio e a quelle edilizie preesistenti, prevalenti e/o peculiari nonché degli impianti di telecomunicazione e di telefonia mobile.*

*Il R.E.U. è annesso al P.S.C ed in conformità con questo, oltre a disciplinare le trasformazioni e gli interventi ammissibili sul territorio, stabilisce:*

- a) le modalità d'intervento negli ambiti specializzati definiti dal Piano;*
- b) i parametri edilizi ed urbanistici ed i criteri per il loro calcolo;*
- c) le norme igienico-sanitarie, quelle sulla sicurezza degli impianti;*
- d) quelle 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 al successivo art. 54".*

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

Il REU, inoltre, per gli ambiti insediativi previsti dal PSC da sottoporre a successiva pianificazione attuativa, detta a quest'ultima le norme cui attenersi per quanto attiene la capacità insediativa complessiva, le destinazioni d'uso

ammissibili e compatibili e l'eventuale ripartizione percentuale fra le stesse.

Il REU sarà articolato di norma in tre principali sezioni:

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

### **Standard e parametri urbanistici**

Gli standard urbanistici sono uno dei più comuni strumenti di lavoro per la predisposizione dei Piani generali ed attuativi. Generalmente questi standard sono di carattere quantitativo, ovvero si limitano a fissare la "quantità" minima o ottimale per abitante o utente (adetto, alunno) che occorre prevedere nel dimensionamento delle aree residenziali o dei servizi.

La L.R. 19/02, nell'articolo 53, Standard urbanistici, introduce una profonda innovazione nel tema in quanto aggiunge la dimensione qualitativa a quella più tradizionale puramente quantitativa del D. M. 1444/68, colmando così una lacuna molto avvertita nella prassi urbanistica.

Inoltre, al 3° comma, impegna la Giunta regionale a specificare:

- a) i limiti di utilizzazione territoriale;
- b) i valori per il calcolo della capacità insediativa dei suoli;
- c) i rapporti tra gli spazi destinati alla trasformazione urbanistica e gli spazi pubblici, di uso pubblico o aperti al pubblico destinati al soddisfacimento delle esigenze di mobilità, parcheggio, del tempo libero ivi compresi gli spazi verdi naturalizzati ed attrezzati per il giuoco, lo sport, le attività singole o collettive, lo spettacolo all'aperto, e le occasioni culturali musicali collettive, l'istruzione di primo e secondo grado, l'assistenza agli anziani, le strutture sanitarie di base;
- d) i criteri attraverso cui il soddisfacimento dei fabbisogni di standard debba essere valutato secondo requisiti prestazionali delle attrezzature e dei servizi la cui rilevazione e valutazione dovrà accompagnare quella strettamente quantitativa.

La legge indica anche in generale quali parametri a carattere qualitativo debbano essere considerati, ovvero:

- accessibilità;
- fruibilità e sicurezza per i cittadini di ogni età e condizione;
- distribuzione territoriale;
- funzionalità ed adeguatezza tecnologica;
- economicità di gestione.

In altri termini, nella individuazione delle aree da destinare a verde, non sarà sufficiente la semplice verifica del raggiungimento dello standard di 9 metri quadri per abitante ma occorrerà prevedere, mediante opportune norme inserite nel REU, che le aree prescelte siano adeguatamente distribuite nel territorio, facilmente accessibili, fruibili a tutti in condizioni di assoluta sicurezza, presentino caratteristiche funzionali adeguate e siano realizzabili e gestibili con costi adeguati e contenuti.

A tale scopo si suggerisce anche l'uso di semplici schemi progettuali (repertorio dei progetti).

### **Norme costruttive, risparmio energetico e sicurezza antisismica**

Altro aspetto fondamentale del REU riguarda le norme igieniche e costruttive da tenere per la realizzazione dei nuovi fabbricati e per la ristrutturazione ed il recupero di quelli esistenti. A tale proposito gli obiettivi della Pianificazione puntano la loro attenzione su alcuni temi fondamentali, sui quali i Comuni, attraverso i loro strumenti di pianificazione, ed in primo luogo il REU sono chiamati a dare il loro contributo:

- **il risparmio energetico**, attraverso l'uso di adeguate soluzioni costruttive e di materiali innovativi, così come previsto dall'art. 49 della legge, "Miglioramenti tecnologici";
- **la sicurezza antisismica** degli edifici tanto quelli di nuova edificazione, quanto quelli già esistenti ed in particolare quelli "storici" notoriamente più vulnerabili. Coerentemente con le disposizioni nazionali in materia il REU dovrà indicare le soluzioni più adeguate per l'adeguamento ed il miglioramento del patrimonio edilizio esistente;
- **l'abbattimento delle barriere architettoniche** e la ricerca di tutte quelle soluzioni tecniche necessarie a favorire l'accessibilità e la fruizione, dei singoli fabbricati e dello spazio pubblico a tutte le categorie di popolazione, portatori di bisogni ed interessi speciali: anziani, bambini, portatori di handicap, ecc..

### **Le modalità di gestione del piano (progetti e piani attuativi)**

- criteri e procedure per la pianificazione attuativa;
- norme da seguire per la presentazione dei progetti, per il loro esame, per il rilascio di permessi, autorizzazioni e concessioni; criteri per il calcolo e la determinazione degli oneri concessori;
- criteri per il calcolo e la determinazione degli oneri concessori;
- criteri e norme applicative per la perequazione urbanistica;
- norme per la formazione e compiti della eventuale commissione edilizia.

### 5. LA PEREQUAZIONE.

#### 5.1 *La perequazione urbanistica.*

Un principio fondamentale ed irrinunciabile dello sviluppo urbano sostenibile deve essere quello che la pianificazione urbanistica, attraverso le previsioni prefigura scenari in cui la realizzazione di nuove edificazioni comporta importanti valorizzazioni immobiliari, ma ciò non può avvenire se non attraverso meccanismi che:

- 1- estendano i benefici, in modo adeguato e proporzionale per la collettività (democrazia economica urbana);
- 2- producano senza costi significativi l'acquisizione di aree da destinare a verde, ad attrezzature di uso pubblico o collettivo, ad infrastrutture di uso generale;
- 3- migliorino la qualità ambientale complessiva degli insediamenti.

L'obiettivo della perequazione urbanistica è quello di distribuire equamente, fra tutti i proprietari inclusi all'interno dei perimetri che delimitano gli ambiti destinati alla trasformazione urbana, i benefici derivanti dai processi di urbanizzazione. La perequazione, inoltre, garantisce ai comuni la possibilità di tutelare gli interessi pubblici, favorendo, attraverso i suoi meccanismi, l'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione di tutte le infrastrutture e servizi; essa pertanto contribuisce al concreto soddisfacimento della domanda abitativa e dei servizi pubblici e generali.

Per conseguire questo principio di equità e solidarietà sociale occorre rendere indifferenti le proprietà immobiliari rispetto alle previsioni del piano urbanistico, affrancando tali scelte dalle pressioni e dai condizionamenti della proprietà fondiaria.

In tal senso, la "perequazione" rappresenta il principale strumento per il governo del regime immobiliare e l'attuazione del piano urbanistico.

Riassumendo, l'applicazione della perequazione:

- 1- rende indifferente la proprietà delle aree rispetto alle scelte del piano, dato che non ci sarà più distinzione tra aree private e aree pubbliche;
- 2- garantisce la massima qualità morfologica degli interventi, perché liberi da ogni condizionamento;
- 3- elimina di fatto il ricorso all'esproprio, soluzione di difficile praticabilità sia dal punto di vista giuridico (per la decadenza dei vincoli), sia da quello finanziario (per l'elevato valore ormai raggiunto dalle indennità espropriative nelle zone urbane), sia, infine, da quello politico per l'inevitabile diversità di trattamento di proprietà in condizioni simili;

4- infine, non essendoci più aree preordinate all'esproprio, viene eliminato il pericolo della decadenza dei vincoli urbanistici dopo cinque anni dall'entrata in vigore del piano, mentre sarà possibile programmare l'esproprio delle poche aree che lo stesso piano potrebbe sottoporre ancora al vincolo espropriativo, cioè quelle che non è possibile collegare ad interventi di trasformazione urbana.

### **5.2 La perequazione ed il PSC.**

L'art. 54 c. 2 della Legge regionale afferma:

*"La quantità di edificazione spettante ai terreni che vengono destinati ad usi urbani deve essere indifferente alle specifiche destinazioni d'uso previste dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C) e deve invece correlarsi allo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del Piano stesso. A tal fine, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C) riconosce la medesima possibilità edificatoria ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee, in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio".*

Il Piano Strutturale Comunale, che rappresenta il primo livello di attuazione delle misure perequative dovrà pertanto procedere in prima istanza alla perimetrazione e definizione di tutti gli Ambiti Territoriali Unitari (ATU) per i quali è prevista una destinazione a carattere urbano. A tutte le aree così individuate potrà essere assegnato un Indice Territoriale di Base (plafond di edificabilità) che sarà determinato sulla base della complessiva capacità insediativa ottimale calcolata dal PSC.

Il PSC ripartirà la complessiva capacità insediativa prevista, applicando di norma indici di edificabilità differenziati in base alle condizioni geomorfologiche ambientali e funzionali ed alle caratteristiche di ogni ambito, riconoscendo tuttavia la medesima capacità edificatoria ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee, *"in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio".*

*"Ogni altro potere edificatorio previsto dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), che ecceda la misura della quantità di edificazione spettante al terreno (ovvero l'Indice Territoriale di base), è riservato al Comune, che lo utilizza per le finalità di interesse generale previste nei suoi programmi di sviluppo economico, sociale e di tutela ambientale "* (comma 3, art. 54).

Secondo questo modello i diritti edificatori spettanti ai valori posseduti potranno essere utilizzati da tutti i proprietari di terreni urbanizzabili concentrando la capacità edificatoria su lotti edificabili successivamente individuati nell'ambito dei PAU all'interno di uno stesso Ambito Territoriale Unitario; oppure trasferendoli altrove o su quelli dati in permuta dal Comune.

La quantità di edificazione sarà composta da due quote:

1. una quota spetta al terreno utilizzabile direttamente dai proprietari;
2. una seconda quota che spettando al Comune può essere utilizzata per:
  - a. operazioni di permuta con i privati;
  - b. interventi di edilizia residenziale pubblica;
  - c. compensare eventuali limitazioni conseguenti da misure di salvaguardia di beni culturali, se questi sono ricompresi negli ambiti di trasformazione urbana.

### **5.3 La perequazione nei POT e nei PAU.**

All'interno dei Piani attuativi si darà concreta attuazione alle misure perequative; in essi infatti verranno individuate le aree nelle quali andranno "concentrate" le volumetrie edificabili previste per l'intero ambito. In tali aree saranno di norma destinate anche le volumetrie spettanti ai proprietari delle aree destinate dal piano attuativo alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Nell'ambito del POT le Amministrazioni potranno prevedere, purché non si ecceda la capacità insediativa massima prevista:

1. Attribuzioni di indici di utilizzazione differenziati, concentrando e diminuendo in determinati comparti edificatori, le capacità edificatorie territoriali previste nei singoli ATU, purché le determinazioni siano correlate alla programmazione comunale delle opere pubbliche o ad programmi di pianificazione negoziata;
2. forme di premialità urbanistica (trasformabili anche in crediti edilizi) aggiuntive alle previsioni di piano, da attribuire a quegli interventi che, consentiti dal piano, producano benefici collettivi (qualità diffusa) in termini di dotazioni territoriali, di infrastrutture per la mobilità, di recupero delle cubature afferenti alle aree da destinare a servizi, di interventi di riqualificazione urbana e di recupero e/o bonifica ambientale, di miglioramenti tecnologici rivolti al risparmio energetico.
3. il diritto al credito edilizio premiale (per la demolizione di opere incongrue) consente di poter variare anche la destinazione d'uso, senza che però, pur non comportando aumento del carico urbanistico, si produca riduzione della qualità urbana.

Il POT e i PAU possono:

1. modificare l'estensione della superficie da destinare ad usi pubblici (in aumento o diminuzione) in un determinato comparto;
2. "spalmare", per i casi di BONUS PREMIALI, una capacità edificatoria aggiuntiva, rispetto alle previsioni del PSC;

3. prevedere, alternativamente alla compensazione forme di Monetizzazione o di credito edilizio.

L'Amministrazione potrà prevedere una Tesoreria Perequativa che diventa luogo virtuale nel quale depositare temporaneamente:

1. le quote spettanti al Comune;
2. i Diritti edificatori maturati e non riscossi;
3. aree (lotti) che potranno essere oggetto di future permutate, in attuazione di mobilità orizzontale o Accordi di Programma.

### **5.4 Perequazione fra ZTO "F" e "G".**

Le aree destinate a Servizi a scala comunale, attenendo all'attuazione di opere ed infrastrutture pubbliche di città, dovranno essere regolate dalla Perequazione urbanistica. Per queste sono possibili soluzioni di perequazione urbana attraverso compensazione, credito, bonus, monetizzazione.

### **5.5 Perequazione e fiscalità urbanistica.**

La perequazione trattando argomenti di compensazione, monetizzazione, permuta o scambio non dovrà comportare oneri eccessivi né per i proprietari e né per la collettività.

*L'incremento, non superiore all'1 % della capacità edificatoria, non dovrà essere calcolato ai fini del carico urbanistico e potrà essere utilizzabile in proprio o liberamente commerciabile, all'interno del medesimo comparto.*

## **CAPITOLO 2: PIANIFICAZIONE COMUNALE E LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE**

### **1. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA NELLO SVILUPPO DI SAN SOSTENE.**

Il Comune di San Sostene, dopo 39 anni dall'approvazione della legge urbanistica n° 1150 del 17/08/1942, si è dotato di PRG adottato dal Consiglio Comunale nel lontano 1981 ed approvato con decreto dal Presidente della G.R. nel 1987.

Successivamente viene redatta una Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata con Decreto P.G.R. n° 698 del 28.10.97, che è lo strumento urbanistico attualmente vigente.

Il PRG del 1981 aveva dimensionato per 4.000 abitanti la capacità abitativa complessiva dell'intero territorio comunale ed aveva previsto complessivamente per insediamenti residenziali l'urbanizzazione di 47,54 ettari di terreno.

Inoltre, con l'obiettivo del miglioramento e potenziamento di piccole industrie a livello artigianale e di trasformazione dei prodotti agricoli aveva inserito per insediamenti produttivi 9,30 ettari di terreno. Infine, aveva previsto per ricettività turistica 23,65 ettari.

<b>RIEPILOGO PROPORZIONAMENTO PRG (approvato con decreto del Presidente della G.R. nel 1987)</b>	
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE</b>
Per esigenze residenziali	47,54 Ha
Per insediamenti produttivi	9,30 Ha
Per esigenze turistico-residenziali	23,65 Ha
<b>COMPLESSIVO</b>	<b>80,49 Ha</b>

La variante generale al PRG del 1997 è stata redatta sia per soddisfare le nuove esigenze della popolazione sia per adeguarlo alle nuove norme emanate. Innanzitutto si rendeva necessario variare la destinazione di alcune aree, che nel frattempo erano state urbanizzate sia a margine del Centro Storico sia nelle zone Marine, che nel vecchio PRG erano di espansione. Inoltre si era constatato che l'imposizione per le zone CT di 20.000 mq quale area minima di intervento, è equivalso, a causa dell'enorme frazionamento della proprietà privata, ad

un'imposizione di non edificabilità. In dette zone infatti la superficie media delle singole proprietà oscilla normalmente intorno agli 800 mq. e raramente intorno ai 3.000 mq. (vedi delibera C.C. n°14/91).

Obiettivo della variante è stato il riequilibrio generale della pianificazione dell'intero territorio comunale e ciò è stato fatto:

1. apportando modeste modifiche alla destinazione di alcune delle zone interessate al recupero degli edifici abusivi;
2. ridimensionando il lotto minimo di intervento per le zone Ct per quanto sopra esposto;
3. creando delle aree turistico ricettive in zona panoramica sia in località Casolariti che a margine del Centro Storico;
4. localizzando la zona turistico-ricettiva montana a margine dell'invaso in località "LACINA";
5. eliminando la zona industriale nel Capoluogo ed incrementando quella in Marina;
6. creando una zona commerciale per consentire la realizzazione di strutture per la grande distribuzione al passo con i tempi.

### ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.

Ai fini dell'azonamento prescritto dal D.I. n°1444 del 1968 art. 41 quinquies, il territorio comunale nella variante al PRG è stato suddiviso zone e sottozone riportate nella tabella seguente, con la relativa superficie fondiaria o territoriale, indice di fabbricabilità e volumetria massima edificabile.

Come si evince dalla tabella riportata alle pagine successive, relativa al PRG vigente, considerando una dotazione minima per abitante di 100 mc/ab ed in base ai volumi impegnati, la variante al PRG del 97 prevedeva un numero di abitanti per le zone A-B1-Bt1-Bt2-C1 e C2 pari a  $=461'000 \text{ mc}/100 \text{ mc/ab}= 4'610 \text{ ab}$ , mentre nelle zone Ct-Ct1-Ct2-Ct3-Ct4 prevedeva  $498'900 \text{ mc}/100 \text{ mc/ab}=4'989 \text{ ab}$ .

Per un totale di circa 9600 ab.

### **2. IL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REGIONE N°698 DEL 28-10-97 DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE**

Il decreto del presidente della Regione n°698 del 28-10-97 ha approvato la Variante Generale al Piano Regolatore di San Sostene così come adottato da quel Consiglio Comunale con atto n°1 del 24-02-97 e con le seguenti prescrizioni:

- 1) vengano rispettate le prescrizioni impartite dall'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro ai sensi dell'art.13 della legge 2.2.74, n. 64, con nota n°858 del 17.2.97;
- 2) in tutte le Z.T.O. C2 capoluogo, il lotto minimo di intervento dovrà essere pari a 5.000 mq. L'area da destinare a standards dovrà essere pari a 18 mq/ab;
- 3) la Z.T.O. C2 ubicata nella frazione Marina è assimilata alla Z.T.O. "CT3";
- 4) in tutte le Z.T.O. Ct, Ct1, Ct2, Ct3, Ct4, il lotto minimo di intervento dei piani attuativi dovrà essere minimo mq. 5.000;
- 5) l'indice territoriale previsto per le Z.T.O. Ct, Ct2 e Ct3 è ridotto ed uniformato all'indice territoriale di 0,60 mc/mq. In dette zone in sede di redazione dei piani attuativi dovranno essere reperite aree per standards nella misura di mq. 24/ab. Per il resto vale la normativa prevista. Per quanto concerne le Z.T.O. Ct1 resta l'indice stabilito in 0,30 mc/mq.
- 6) In tutte le Z.T.O. Ct, Ct2, Ct3 l'altezza massima non potrà essere superiore a mt. 7,50 pari a due piani fuori terra ad eccezione delle strutture ricettive alberghiere che potranno raggiungere mt. 9,50 di altezza;
- 7) La normativa per le Z.T.O. E2 ed E3 relativamente "ai nuclei organizzati" pag. 29 delle N.T.A., è abolita in quanto in netto contrasto con la legislazione vigente. Dette Z.T.O. sono uniformate alla normativa prevista per le Z.T.O. E2 di cui a pag. 28 delle N.T.A. allegate alla Variante;
- 8) Per quanto attiene inoltre il raggiungimento della superficie minima d'intervento nelle Z.T.O. agricole E, E1, E2, E3, ai fini dell'accorpamento di più fondi, tale norma dovrà rigorosamente adeguarsi a quanto contenuto nella circolare regionale 1/89.

VARIANTE GENERALE AL P.R.G. DEL COMUNE DI SAN SOSTENE approvata con Decreto P.G.R. n° 698 del 28.10.97

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

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

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

Z.T.O	DESTINAZIONE URBANISTICA	ZONE "E" AGRICOLE
E1	AGRICOLA PROTETTA (BOSCHIVA, CON FORTI PENDII E FORESTAZIONI)	
E2	AGRICOLA NORMALE	
E3	AGRICOLA SPECIALE	
E4	INSEDIAMENTI RICETTIVI PRECARI (CAMPEGGI PER TENDE E ROULOTTES)	

N.B.: Tabella allegata alla relazione tecnica della Variante generale al PRG approvata con decreto del presidente della Regione n°698 del 28-10-97

Z.T.O	DESTINAZIONE URBANISTICA	ZONE "F" DI INTERESSE GENERALE
F1	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER IL GIOCO E LO SPORT	
F2	VERDE SPORTIVO	
F3	ARENILE (CONSENTITE ATTREZZATURE E STABILIMENTI BALNEARI)	
F4	AREE PER EDIFICI PUBBLICI E SOCIALI	
F5	AREE PER EDIFICI SCOLASTICI	

(\*) Superficie misurata graficamente, mentre nella tabella allegata al PRG risultava erroneamente 176000 mq  
 (\*\*) 3,00 mc/mq nelle NTA  
 (\*\*\*) 2,80 mc/mq nelle NTA

### 3. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE.

Lo stato di attuazione del PRG vigente per quanto riguarda previsioni insediative e servizi è stato riportato nelle tav. grafiche:

- QNC\_TAV. 1 **A** – *Stato di attuazione del P.R.G. e pianificazione attuativa di dettaglio*: Stralcio della tav. 2.3 (Z.T.O. - Zona Marina) e della tav. 2.4 (Z.T.O - Contrada Chiaranzano) del P.R.G. vigente - sc. 1:2.000.
- QNC\_TAV. 1 **B** – *Stato di attuazione del P.R.G. e pianificazione attuativa di dettaglio*: Stralcio della tav. 3.1 (Z.T.O. - Capoluogo) e della tav. 2.5 (Z.T.O - Località Lacina) del P.R.G. vigente - sc. 1:2.000.

Dalla tavole si evince che sia il nucleo abitato di San Sostene Marina, che il centro Capoluogo presentano un discreto numero di servizi ed attrezzature esistenti concentrati in poche aree.

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

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

Invece per le zone soggette a lottizzazione si ha che le previsioni insediative si sono completamente attuate per la Z.T.O. Ct (residenziale turistico ricettiva) essendo l'intero ambito interessato da piani di lottizzazione convenzionati.

Invece, le Z.T.O. Ct1 (residenziale turistico ricettiva a mare), Ct2 (residenziale turistico ricettiva), Ct3 (residenziale turistica artigianale) risultano interessate in buona parte da piani di lottizzazione convenzionati, per come riportato nelle tavole grafiche allegate e più dettagliatamente negli elaborati del Quadro strutturale e Morfologico.

Di seguito viene riportato solo il quadro riepilogativo per zone omogenee.

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

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	Superficie Territoriale (mq.)	Volume impegnato (mc.)	AREE STANDARDS				TOTALE AREE STANDARDS
			Istruzione (mq.)	Interesse Comune (mq.)	Verde Pubblico (mq.)	Parcheggi (mq.)	
ZONA CT:RESIDENZIALE TURISTICO-RICETTIVA	37.033,00	22.219,80	562,50	250,00	2.226,00	426,50	3.465,00
ZONA CT1:RESIDENZIALE TURISTICO-RICETTIVA A MARE	66.295,00	19.851,90	816,51	360,78	3.445,64	606,58	5.745,50
ZONA CT2:RESIDENZIALE TURISTICO-RICETTIVA	63.866,46	38.319,88	1.670,50	794,00	5.099,00	1.458,50	9.022,00
ZONA CT3:RESIDENZIALE TURISTICO-ARTIGIANALE	190.260,77	113.983,38	5.174,75	2.375,80	19.175,18	3.717,55	30.443,29
ZONA C2:RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	5.116,00	3.069,60	139,50	62,00	279,00	77,50	558,00
<b>TOTALE</b>	<b>362.571,23</b>	<b>197.444,56</b>	<b>8.363,76</b>	<b>3.842,58</b>	<b>30.224,82</b>	<b>6.286,63</b>	<b>49.233,79</b>

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

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

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

### 4. PIANI ATTUATIVI.

#### 4.1 Piano Comunale Spiaggia.

Con natura di Piano Particolareggiato c'è il **Piano Comunale Spiaggia di San Sostene**, di recentissima formazione redatto ai sensi della Legge Regionale Calabria n° 17/2005 e del P.I.R. (D.G. Regione Calabria n° 365 del 25/06/07)

Il Piano Comunale di Spiaggia (PCS) è uno strumento che consente di programmare lo sviluppo della fascia demaniale marittima e quindi del litorale e dell'arenile secondo criteri di sostenibilità al fine di salvaguardare, da un lato, il paesaggio e l'ambiente e, dall'altro, offrire strutture e servizi di qualità ai cittadini ed ai turisti.

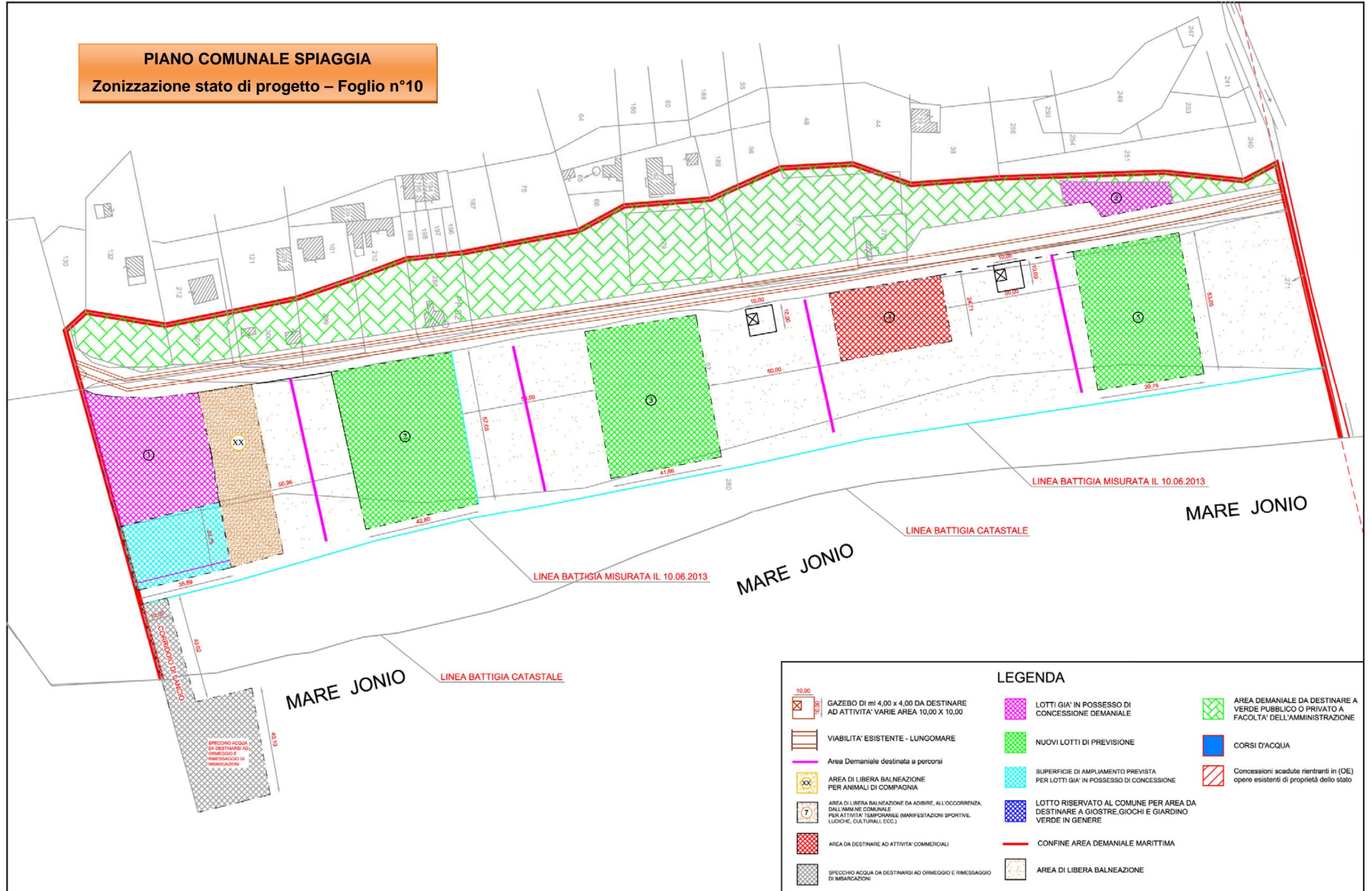
Come si evince infatti all' art. 2 del Piano di Indirizzo Regionale per l'utilizzo del Demanio Marittimo, "i Piani Comunali di Spiaggia sono equivalenti a piani particolareggiati di utilizzazione delle aree del demanio marittimo con cui favorire, nel rispetto della vigente normativa urbanistica, edilizia, paesaggistica ed ambientale, la migliore funzionalità e produttività delle attività turistiche che si svolgono sul demanio marittimo e prevedendo, per le zone non in concessione, tipologie di intervento che favoriscano lo sviluppo turistico."

Il Piano è soprattutto uno strumento avanzato, mirante non solo a governare, disciplinare e regolamentare il territorio demaniale, a migliorare la qualità degli spazi, a promuovere la tutela ambientale, a colmare le gravi carenze di servizi ed infrastrutture ma anche a porre le premesse per l'innesto di processi di sviluppo economico incrementando la vivibilità e l'attrattiva di San Sostene.

La tipologia di approccio del Piano Spiaggia è stata infatti quella di mettere a punto uno modello di gestione prevedendo interventi di riqualificazione e di utilizzo della spiaggia non avulsi dal contesto ma articolando le previsioni relazionandole alle varie differenti situazioni in cui la costa è strutturata, questo nella convinzione che non sia possibile elaborare uno strumento contenente previsioni uguali e ripetitive per l'intero territorio costiero comunale, ma sua caratteristica deve essere proprio quella di articolarsi in relazione agli ambiti individuati per meglio corrispondere alle necessità e alle esigenze delle singole zone.

Il Piano si fonda sulla esplicitazione del concetto di gestione "sostenibile" degli stabilimenti balneari.

**PIANO COMUNALE SPIAGGIA**  
Zonizzazione stato di progetto – Foglio n°10



LEGENDA			
	GAZEBO di ml 4,00 x 4,00 DA DESTINARE AD ATTIVITA' VARIE AREA 10,00 X 10,00		AREA DEMANIALE DA DESTINARE A VERDE PUBBLICO O PRIVATO A FACOLTA' DELL'AMMINISTRAZIONE
	VIABILITA' ESISTENTE - LUNGOMARE		LOTTE GIA' IN POSSESSO DI CONCESSIONE DEMANIALE
	Area Demaniale destinata a percorsi		NUOVI LOTTI DI PREVISIONE
	AREA DI LIBERA BALNEAZIONE PER ANIMALI DI COMPAGNIA		SUPERFICIE DI AMPLIAMENTO PREVISTA PER LOTTI GIA' IN POSSESSO DI CONCESSIONE
	AREA DI LIBERA BALNEAZIONE DA ADIBIRE, ALL'OCCORRENZA, DALL'AMM.NE COMUNALE PER ATTIVITA' TEMPORANEE (MANIFESTAZIONI SPORTIVE, LUDICHE, CULTURALI, ECC.)		LOTTO RISERVATO AL COMUNE PER AREA DA DESTINARE A GIOSTRE, GIOCHI E GIARDINO VERDE IN GENERE
	AREA DA DESTINARE AD ATTIVITA' COMMERCIALI		CONFINE AREA DEMANIALE MARITTIMA
	SPECCHIO ACQUA DA DESTINARSI AD ORMEGGIO E RMESSAGGIO DI IMBARCAZIONI		AREA DI LIBERA BALNEAZIONE
	CORSI D'ACQUA		Concessioni scadute rientranti in (OE) opere esistenti di proprietà dello stato



Nelle immagini precedenti sono riportati gli stralci del Piano Comunale Spiaggia adottato dal Consiglio Comunale di San Sostene.

### 5. PIANO DI PROTEZIONE CIVILE.

Le amministrazioni locali e centrali devono essere consapevoli del fatto che l'intero territorio di pertinenza è un ambiente nel quale le attività umane convivono e si intersecano, non senza reciproche influenze, con i processi dinamici naturali. La presenza di rischi in un territorio fortemente antropizzato impone l'attuazione di strumenti di difesa per la collettività, intesa come insieme di persone, attività produttive, infrastrutture, ecc.. Le difese di cui si dispone sono rappresentate dagli interventi strutturali, di cui si è fatto largo uso in passato, e dagli interventi non strutturali rappresentati in primo luogo dagli strumenti pianificatori. I primi portano ad una riduzione del rischio modificando sostanzialmente i processi naturali, il che implica una crescita degli investimenti al crescere del tempo di ritorno degli eventi dai quali si deve difendere un territorio; ma significa anche interagire e compromettere sistemi naturali per i quali potrebbero instaurarsi meccanismi di degrado ambientale del territorio, oppure più semplicemente portare ad un aumento dello stesso rischio, o di altro tipo, per un'altra area. Un'alternativa a questo tipo di interventi è rappresentato dagli interventi non strutturali che riducono il grado di protezione cui assoggettare i beni diminuendo, al contempo, la loro vulnerabilità. Questo tipo di interventi porta ad una riduzione del danno che si prevede possa causare l'evento atteso. Sostanzialmente, si tratta di provvedimenti relativi alla gestione ordinaria del territorio, attraverso vincoli e prescrizioni, e alla gestione delle emergenze, a cui si perviene tramite l'attenta pianificazione delle azioni da intraprendere in caso di emergenza. La pianificazione preventiva delle risorse e delle procedure operative, da utilizzare in situazioni di crisi, è un'attività indispensabile affinché l'azione degli enti preposti alla salvaguardia delle persone, dei beni e del territorio, risulti preordinata, coordinata, efficace. Gli strumenti nell'ambito dei quali questa attività viene sviluppata e finalizzata sono i PIANI DI PROTEZIONE CIVILE, predisposti ai vari livelli di governo del territorio ed adeguati per consentire risposte ad ogni tipologia di rischio.

#### Legge Regionale n° 4 del 10 Febbraio 1997 per il PPC.

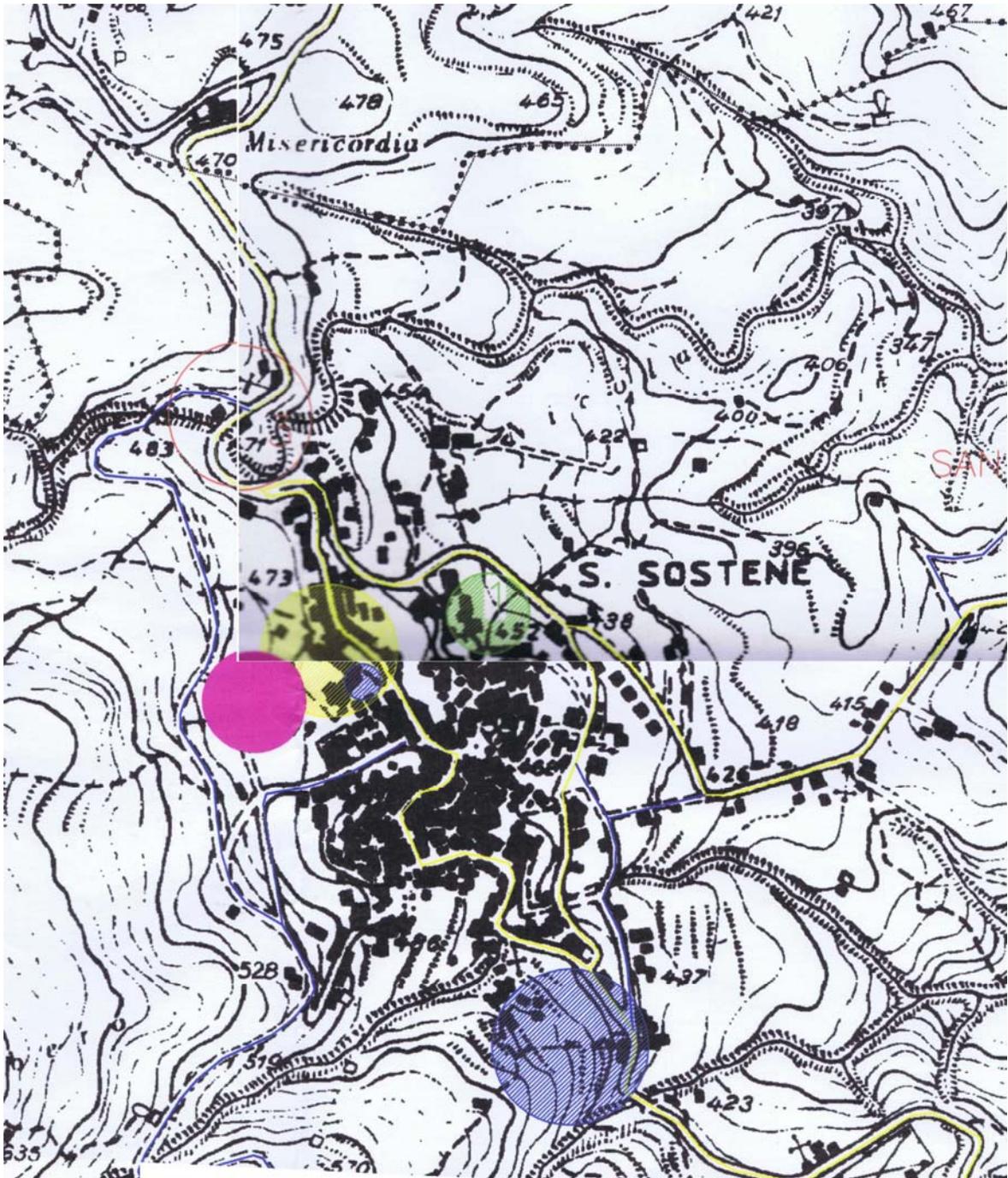
Con questa legge, la Regione Calabria, recepisce la legislazione nazionale in materia di protezione civile, secondo quanto previsto nell'art. 12 della legge

225/92. Vengono istituiti gli Organi Regionali di protezione civile, definendone compiti e componenti. Tra questi, il Comitato Operativo Regionale per le emergenze, che coordina le attività di protezione civile di competenza regionale in situazione di emergenza ed alle cui riunioni sono invitate le autorità locali di Protezione Civile direttamente interessate dall'evento calamitoso. Inoltre *"qualora il Presidente della Giunta regionale dovesse essere investito dalla funzione di commissario delegato...la composizione del Comitato e' integrata, a tutti gli effetti, con i Prefetti ed i Sindaci, o loro delegati, delle aree comprese nell'evento calamitoso"* (art. 10 comma 10). Viene definito il programma regionale di previsione e prevenzione e i relativi piani di emergenza, attuati mediante piani annuali. *"I programmi di previsione... possono contenere prescrizioni e limiti in ordine all'espletamento dell'attività di pianificazione territoriale da parte dei Comuni attraverso l'espressa individuazione di vincoli di destinazione o di interventi preventivi per eliminare o mitigare gli effetti negativi dei possibili eventi calamitosi"* (art.16 comma 1). Per l'espletamento delle attività di protezione civile la Regione si avvale della Struttura di Protezione civile organizzata in un Servizio regionale di protezione civile e in corrispondenti Servizi Provinciali. La presente Legge definisce anche le modalità di coordinamento dell'emergenza, secondo le quali *"al verificarsi di un'emergenza nell'ambito del territorio comunale il Sindaco ne informa immediatamente il Servizio di Protezione Civile regionale territorialmente competente, che provvede ad informare il Presidente della Giunta regionale tramite il Servizio «Protezione Civile»"* (art. 25 comma 1) e, nel caso in cui fossero necessari rilevamenti sistematici dei danni, il Dirigente del Servizio di Protezione può richiedere la collaborazione delle Amministrazioni comunali interessate per una ricognizione capillare dei danni nei rispettivi territori. Viene affermato il ruolo basilare dei Comuni nel favorire, sul proprio territorio, le attività volte alla analisi dello stesso per la predisposizione e l'aggiornamento dei piani regionali e provinciali di previsione e prevenzione e dei piani regionali di emergenza; nel collaborare con le province alla predisposizione della "carta dei rischi"; nel collaborare all'attuazione degli interventi previsti nei piani di cui sopra; nell'approntare *"mezzi e strutture operative necessarie agli interventi di Protezione civile, con particolare riguardo alle misure di emergenza"* (art. 29).

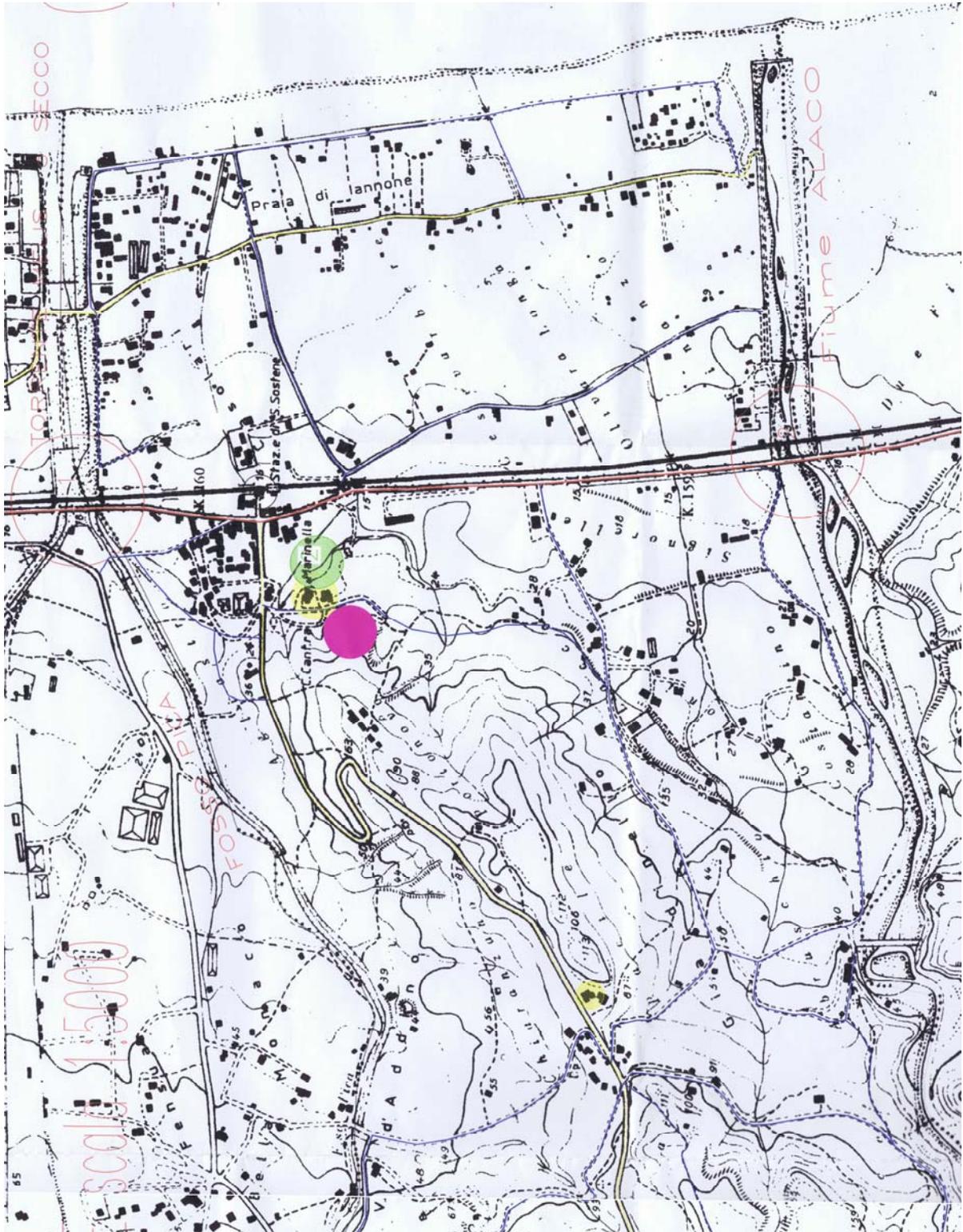
### PIANO DI PROTEZIONE CIVILE LEGENDA

STRADE COMUNALI	Linea continua azzurra
STRADE PROVINCIALI	Linea continua gialla
STRADE STATALI	Linea continua rossa
TRONCHI AUTOSTRADALI	Doppia linea continua rossa
AUTOSTRADE IN COSTRUZIONE	Doppia linea tratteggiata rossa
FERROVIE	Linea tratteggiata nera
STAZIONI	Simbolo nero con numero di riferimento
AEREOPORTI	Quadrato con simbolo aereo con numero di riferimento
PORTI	Ancora cerchiata con numero di riferimento
ELIPORTI	Simbolo elicottero con numero di riferimento
PISTE DI ATTERRAGGIO PRIVATO	Simbolo aereo con numero di riferimento
PORTI FLUVIALI E LACUSTRI	Ancora con numero
MANUFATTI(ponti,gallerie,ecc.)	Cerchio rosso con numero di riferimento
AREE ATTENDAMENTI;EMERGENZE;SMISTAMENTO	Campitura verde chiaro con numero di riferimento
ACQUEDOTTI	Line blu continua
STAZIONI DI POMPAGGIO	Cerchio rosso con numero di riferimento
POZZI E SORGENTI	Pallino rosso con numero di riferimento
OSPEDALI	Rosso
CASE DI CURA	Righe in campo rosso
AMBULATORI	Azzurro
DEPOSITO DI MEDICINALI	Marrone
CENTRI TRASFUSIONALI	Giallo
SCUOLE IN EDIFICI PRIVATI	Giallo scuro
SCUOLE IN EDIFICI PUBBLICI	Giallo chiaro
ALBERGHI	Celeste
ISTITUTI E CASE DI RIPOSO	Righe in campo azzurro
IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI	Viola

**STRALCIO PIANO DI PROTEZIONE CIVILE  
CENTRO CAPOLUOGO**



**STRALCIO PIANO DI PROTEZIONE CIVILE  
ZONA MARINA**



## Piano Strutturale Comunale di San Sostene

Quadro di Riferimento Normativo e di Pianificazione – Carta della Pianificazione Comunale vigente

Autori: Nino ing. Stefanucci, Francesco ing. Rombolà

---

San Sostene, lì 05-09-2014

I PROGETTISTI

(ing. Nino Stefanucci)

(ing. Francesco Rombolà)