



COMUNE DI CASTROLIBERO

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

LRU n.19 del 16-04-2002 modificata con LR n.14 del 24-11-2006 e s.s.m.m.i.i.



RELAZIONE

RAPP.

TAVOLA

A

PROGETTISTI:

Prof. Arch. mariano Mari



Ing. Amleto Pastore

R.U.P.

Arch. Salvatore Mannarino

IL SINDACO:

Ing. Giovanni Greco

DATA

ADOZIONE

APPROVAZIONE

INDICE

Premessa

CAPITOLO 1

Le vicende urbanistiche

- 1.1. Vicenda Urbanistica VAS e POT;
- 1.2. Strumenti di pianificazione e rilevanti sviluppi territoriali.

CAPITOLO 2

RESIDUO di PIANO con analisi numeriche di superfici, dotazioni territoriali, numero abitanti;

- 2.1. Attuazioni e Nuove Costruzioni;
- 2.2. Aree Configurate e da Configurare; [urbanizzate e da urbanizzare]
- 2.3. Richieste di Annullamento
- 2.4. Modelli di Pianificazione in conformità del QTRP;

CAPITOLO 3

Il Nuovo PSC

- 3.1. Le città;
- 3.2. I Tessuti;
- 3.3. Trasformazione degli Indici edilizi e della Premialità;
- 3.4. Aree non Urbanizzate (sistema agricolo).

CONCLUSIONI

PREMESSA

La LRU n. 19 del 16-04-2002 , ha ricevuto durante gli ultimi anni , ripetute variazioni, modifiche ed integrazioni, che ne hanno profondamente rivisto parti e temi fino a definire una riconfigurazione più attuale, la cui principale novità è portata dalla “nuova” espressione normativa del “consumo di suolo ZERO”.

In dipendenza di queste modifiche e variazioni alcune tra le previsioni del PSC di Castrolibero sono diventate inattuabili, altre di difficile applicazione, altre ancora non più sostenibili dalle mutate condizioni socioeconomiche legate alla fiscalità locale.

Nella fase di prima attuazione del PSC, che giova ricordare risulta essere stato tra i primissimi PSC approvati secondo la procedura della prima versione della LRU, si è potuto verificare che una gestione diretta delle previsioni del progetto di Piano, risultava poco agevole e di difficile applicazione, nonché soggetta ad azioni amministrative preliminari anche alla pianificazione attuativa, quale quella dei PAU.-

La previsione di obbligatorietà del POT, anche se la LUR prevede sia facoltà dell’Amm.ne prevedere tale obbligo, ha portato per alcuni anni a non poter consentire ai cittadini ed imprese di operare direttamente sul territorio, soprattutto nelle aree di nuovo impianto.

Di converso in proporzione ai diritti edificatori acquisiti attraverso il PSC, si richiedevano ai cittadini di Castrolibero oneri relativi alle quote ICI sui suoli, ai quali oneri non corrispondeva una diretta e agevole operatività.

In seguito sono evidenziati con maggiore attenzione e dettaglio le ragioni e gli atti che hanno condotto alla necessità di ricorrere ad una Variante Generale al PSC approvato nel 2011.-

CAPITOLO 1

1.1. Vicenda Urbanistica in riferimento alla VAS ed alla previsione POT.

Il Comune di Castrolibero è dotato di Piano Strutturale Comunale e Regolamento Edilizio ed Urbanistico, approvato in via definitiva con Delibera Consiliare n° 17 del 28.09.2011, a seguito degli esiti della Valutazione Ambientale Strategica di cui al D.D.G. n° 6493 del 08.06.2011 della Regione Calabria. L'avviso di avvenuta approvazione del P.S.C. è stato pubblicato sul B.U.R. Calabria in data 14.10.2011 n° 41 – Parte III.

La vicenda urbanistica che ha portato alla adozione ed approvazione del PSC e REU di Castrolibero, si è sviluppata in di diversi anni, pervenendo alla definitiva approvazione con parte dei parametri e della disciplina prevista nel REU che risultava non più conforme a nuove norme nazionali e norme regionali, nel frattempo sopravvenute.

Si configura pertanto che l'applicazione di parte del REU è inibita a seguito della difformità normativa sopravvenuta.

La legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 : Norme per la tutela, governo ed uso del territorio, *Legge Urbanistica della Calabria*.(BUR n. 7 del 16 aprile 2002, supplemento straordinario n.3) ha visto ripetute modificazioni apportate tempo per tempo dalle seguenti 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,
-
- fino alla Legge regionale 5 agosto 2016, n. 28

E' evidente come una successione di modifiche normative regionali determinino un necessario adeguamento dei PSC e dei REU comunali, ma la motivazione di maggiore rilevanza è costituita dalla disciplina prevista dal QTRP in merito ai POT, che essendo riportata ad una facoltà

regionale piuttosto che comunale, in prima applicazione non ha compreso il territorio di Castrolibero.

Il Comune di Castrolibero per dare attuazione al proprio PSC aveva negli anni scorsi, prima dell'approvazione del QTRP, sviluppato una procedura POT.

Nel corso della procedura dello stesso POT, le norme regionali sono state modificate generando una incompatibilità del progetto POT di Castrolibero, con le norme per come modificate successivamente.

A tale stato di cose si aggiunge la prevista applicazione della DGR n.166 del 26 Aprile 2012, nella quale si prevede l'operatività del Disciplinare per gli interventi nei Centri Storici e l'obbligo per tutti i comuni di predisporre un Piano particolareggiato del Centro Storico in tutti i PSC (previsione assente nel vigente PSC).

Il PSC di Castrolibero ed il suo REU, non prevedono tale disciplina e di conseguenza dovranno assumerla in conformità alla suddetta DGR n.166.-

La procedura VAS è stata avviata con nota n° 4390 del 16.04.2010 dall'Amministrazione Comunale di Castrolibero, in qualità di Autorità Procedente del "Piano Strutturale Comunale", mediante la consultazione preliminare, ai sensi dell'art.23 commi 1 e 2 del Regolamento Regionale n. 3 del 04.08.08 e ss.mm.ii. ai fini della procedura in oggetto. Il P.S.C. completo di Rapporto Preliminare Ambientale, è stato trasmesso all'Autorità Competente in materia di VAS regionale, Dipartimento Politiche dell'Ambiente della Regione Calabria.

In data 13-08-2010 veniva pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria al n° 32 il piano completo di Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica, trasmesso all'Autorità Competente, Dipartimento Politiche dell'Ambiente della Regione Calabria.

Il parere motivato di cui all'art. 25 comma 1 del R.R. 3/2008 e ss.mm.ii., veniva espresso mediante Decreto Dirigenziale del Dipartimento Ambiente della Regione Calabria n°6493 08/06/2011 del Registro dei Decreti dei Dirigenti della Regione Calabria, già trasmesso dall'Autorità Competente, all'Autorità Procedente, con nota prot. n° 718 del 27 maggio 2011.

L'informazione sulla decisione è stata sviluppata in ottemperanza all'art. 27 del R.R. 3/2008 e ss.mm.ii..

Con DGM n°32 del 20.02.2012, l'amministrazione ha emanato il " *BANDO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DA INSERIRE NEL PIANO OPERATIVO TEMPORALE*", ed alla scadenza *dei termini* ha proceduto all'esame delle proposte trasmesse ed alla successiva ammissione delle proposte idonee.

Con DGM n. 116 del 03-07-2012, l'amministrazione prendeva atto della necessità di procedere con la ricognizione delle "discordanze nel vigente PSC", e dava mandato al responsabile dell'UTC, di

dare inizio ad una formale opera di ricognizione tenendo conto di quanto segnalato sia dalla commissione Architettonica e del Paesaggio , sia da cittadini , sia da Enti interessati.

L'attività dell'UTC, ha prodotto uno specifico atto ricognitivo, finalizzato alla acquisizione della piena conoscenza di discordanze, inesattezze ed errori materiali di norme regolamentari o di tipo grafico presenti nel vigente Piano Strutturale Comunale e Regolamento Edilizio ed Urbanistico, nonché di coordinare la propria attività con quella espressa in tal senso dalla Commissione Architettonica e del Paesaggio e con quanto segnalato in merito dai cittadini.

La DGM n.116 ha anche stabilito :

- che detta fase ricognitiva debba interessare anche la corrispondenza tra quanto previsto nel P.S.C. e gli aggiornamenti normativi intervenuti onde verificare la necessità di un relativo adeguamento e rappresentare circostanze che possano incidere sulla gestione del Piano Strutturale Comunale;
- di autorizzare il Dirigente l'UTC a provvedere direttamente alla rettifica, previa informativa alla Giunta Comunale, delle disfunzioni rilevate e rientranti nei casi di cui all'art. 65 della Legge Regionale n° 19/2002 e s.m.i., mentre per i casi di maggiore rilievo questi saranno oggetto di successiva discussione da parte dell' A.C. per valutare la possibilità di intervenire con apposita variante al P.S.C..

Successivamente, a seguito delle risultanze del processo di formazione del Piano Operativo Temporale sospeso dopo la richiesta di integrazioni da parte dell' A.P. di Cosenza al riguardo dell'obbligo di stabilire nel R.E.U. la proporzione ammissibile fra interventi pubblici e minima quota di intervento privato, sia complessivo che rapportato ad ogni singolo ambito, con DGM n° 75 del 06.05.2013 è stato dato atto di indirizzo per la eliminazione dell'obbligatorietà del Piano Operativo Temporale nel PSC .-

Si è proceduto, quindi, con DCC n" 45 del 03.09.2013 ad approvare le modifiche del REU relative agli adeguamenti normativi ed alla eliminazione della previsione dell'obbligatorietà del Piano Operativo Temporale nel vigente P.S.C..

La Regione Calabria, con nota n" 35827 del 04.02.2014 ha comunicato in merito che per quanto riguarda i meri adeguamenti normativi questi possono essere disposti con provvedimento del responsabile dell'Ufficio preposto mentre per le modifiche connesse alla eliminazione del POT queste devono essere oggetto di idonea variante al PSC.-

Queste condizioni, alle quali non si può ottemperare con forme di "adeguamento" hanno motivato l'amministrazione a valutare come procedura più idonea alla revisione del PSC , quella di predisporre una Variante Generale, che provveda a:

- a) modificare il Regolamento Edilizio ed Urbanistico e conseguenti adeguamenti normativi per eliminare l'obbligatorietà del POT per l'attuazione degli interventi nelle zone di trasformazione urbanistica

- b) adeguare alle previsioni del PTCP approvato successivamente all'approvazione del PSC in conformità al QTRP;
- c) adeguare alle modifiche intervenute alla L.R. n° 19/02 e ss.mm.ii.;
- d) adeguare agli eventi di dissesto idrogeologico verificatisi sul territorio comunale, recepire le prescrizioni della zonazione sismica e dell'aggiornamento PAI;
- e) valutare le risultanze dell'attività svolta dalla Commissione Architettónica e Paesaggio e tenerle in debita considerazione nella stesura della variante;
- f) valutare le richieste inoltrate dai cittadini in merito a ridefinizioni delle destinazioni d'uso e ripermetrazione di alcuni comparti;
- g) valutare la variazione di previsioni urbanistiche connesse alle dinamiche del mercato immobiliare e della pianificazione urbanistica.
- h) Eseguire gli aggiornamenti cartografici determinati dai nuovi interventi di opere pubbliche, viabilità, insediamenti edilizi e vincoli idrologici.-

1.2. Strumenti di pianificazione e rilevanti sviluppi territoriali.

L'emanazione delle norme circa l'unificazione dei Regolamenti Edilizi a livello nazionale, dal novembre 2016, ha portato ad una ulteriore necessità, quella di uniformare anche il REU alle specifiche prescrizioni e modalità di riferimento normativo.

Il REU di Castrolibero, che come elemento fondamentale del PSC dovrebbe favorire l'operatività delle trasformazioni dovrà di conseguenza variare ancora per adeguarsi a quello nazionale. Da un diretto confronto tra le specifiche nazionali e il REU vigente si è potuto verificare una consistente differenza che porterà ad un nuovo REU del tutto diverso dal precedente.

L'aggiornamento del PAI Calabria, sebbene ancora nell'iter di formazione porterà a calibrate riduzioni delle previsioni edificatorie, le quali dovranno essere unite ad un nuovo dimensionamento il quale a sua volta dovrà essere reso compatibile con le previsioni di servizi e dotazioni territoriali di legge.-

In merito è stata elaborata una aggiornata documentazione di natura geomorfologica, che ha dato supporto alle revisioni delle previsioni.

Gli accordi intercomunali circa dotazioni di attrezzature sportive di respiro regionale quale il campo da Golf da collocare e realizzare anche nel territorio limitrofo di Mendicino, richiede una profonda revisione delle dotazioni territoriali relative ai suoli interessati, ed una rivista classificazione e disegno delle infrastrutture di collegamento urbano ed extraurbano.

Gli accordi relativi all'intesa del 05-10-2015 e la necessità di interessare un compendio di aree della dimensione di oltre 100 ha. ha motivato il ricorso ad una collaborazione intercomunale per il raggiungimento di tale soglia.

Anche la previsione del parco fluviale comunale, non più localizzato su un unico asse, per il quale sono iniziati i primi investimenti in opere di realizzazione, vedrà riformulata la sua conformazione basata anche su nuovi studi di fattibilità che porteranno ad un più esteso collocamento e perimetrazione.-

CAPITOLO 2

RESIDUO di PIANO con analisi numeriche di superfici, dotazioni territoriali, numero abitanti;

2.1. ATTUAZIONI e Nuove Costruzioni

Le opere pubbliche realizzate nell'ultimo quinquennio hanno espresso una intensa attività amministrativa di attuazione del programma triennale delle OO.PP.

I principali interventi hanno riguardato l'intero territorio comunale:

- a) Realizzazione della viabilità lungo il Campagnano con OOJU e tracciati in attuazione del PSC
- b) Realizzazione della viabilità lungo fosso giardini x il collegamento con la zona Nord in attuazione del PSC;
- c) Realizzazione della viabilità congiungente la futura cittadella energetica in attuazione del PSC;
- d) Completamento del complesso scolastico comprensivo;
- e) Studio di fattibilità Parco Fluviale Torrente Surdo;
- f) I due Ponti Lungo il Campagnano con le rotatorie
- g) Fognature ed acque Bianche c.da Andreotta e immediate estensioni;
- h) Caratterizzazione e completamento Discarica;
- i) Appalto Nuovo Cimitero;
- j) Consolidamento Caserma Carabinieri;
- k) Ristrutturazione ed ampliamento di edilizia scolastica di base in tutti i plessi esistenti;
- l) Intervento per la difesa del Suolo per euro 2 Mil.ni, nel territorio comunale;

Gli interventi di nuova edificazione dell'edilizia urbana, nel periodo considerato si sono limitati al completamento dei processi già in essere avviati in precedenza alla redazione del PSC, soprattutto nei tessuti della città consolidata. In quest'ultima infatti sono avvenuti i processi di "crescita x adesione" a completamento della città esistente secondo il profilo tracciato nel QTRP .

Altro carattere di crescita è stato il perfezionamento dei processi di edificazione nella città non ancora edificata, riportati nel vigente PSC, come Lottizzazioni approvate e convenzionate, che pur in una fase critica edilizia, hanno pur con un processo più lento, dato corpo alla città contemporanea.

2.2. Aree Consolidate Configurate e da Configurare; [aree urbanizzate e da urbanizzare],

Dall'esame delle previsioni edificatorie realizzate nel corso dell'ultimo decennio, dalle opere pubbliche realizzate nell'ultimo quinquennio, di natura infrastrutturale e non e dalla verifica delle previsioni attuative residenziali (P. di Lottizzazione in corso od ultimati) si è potuto determinare il "residuo di Piano" che ha evidenziato quanto segue ⁽¹⁾:

La Città configurata

Si definisce così quella parte di città sottoposta a processi di urbanizzazione passata o recente che definisce lo sviluppo "*pianificato*" secondo gli strumenti urbanistici che si sono succeduti in passato.

L'analisi dei tessuti edilizi esistenti, della loro consistenza, della loro conformazione nonché dello sviluppo/mutazione che è avvenuto negli ultimi 10 anni ⁽²⁾ ha determinato una situazione di quasi completa soddisfazione del residuo urbanizzato.

Nello stato attuale si rilevano ha 201,00 che rappresentano "l'**URBANIZZATO**" di aree edificate negli ambiti della **Città Consolidata** la quale ammonta complessivamente a ha 94,10 circa e negli ambiti della **Città Residenziale Urbanizzata** la quale ammonta complessivamente a ha 60,90.-

Nella quota delle aree urbanizzate è ricompresa una quantità non ancora edificata di modestissima entità ha 11 pari a poco più del 5%, del complesso delle superfici urbanizzate.

Secondo i dettami dell'art.21 del QTRP, tale stato di fatto porterà ad avviare TUTTI i processi di edificazione nelle aree da urbanizzare.-

La Città da configurare (urbanizzabile)

Si definisce così quella parte di città non ancora sottoposta ad edificazione od a processi di pianificazione attuativa, anche se in corso di approvazione.

In tale dimensione non è ricompresa la quota di aree che sono state oggetto di procedura POT pari a mq. 320.400.- in quanto il procedimento di POT avviato e definito amministrativamente, ha determinato una "configurazione orientata" dello sviluppo edificatorio, verso la quale si esprimeranno con maggiore celerità le attuazioni e le edificazioni.

La scelta effettuata ha determinato un quadro dimensionale che porta alla necessità di immettere immediatamente le aree della città configurata nella quota delle aree oggetto di attuazione diretta, anche se pianificata tramite i PAU. Questi andranno a dettagliare le scelte edilizio/tencologiche,

¹ *in questa dimensione non è stata considerata la Città Storica, in quanto non ha capienza di nuova edilizia, né è stata oggetto di Piani di Recupero o di altre attuazioni di rigenerazione.-*

² *si considera che gli studi del PSC vigente siano iniziati nel 2007/2008, per poi condurre al progetto di Piano del 2010.*

paesaggistiche e ambientali, portando la città edificata in ambiti già considerati “urbanizzabili” da vigente PSC, e di conseguenza aprendo la quota delle aree di nuova edificazione.

In questo scenario si è ritenuto superfluo prevedere l'ipotesi di POT nel nuovo REU, anche alla luce del dettato del QTRP, che prescriverà in quali Comuni sarà opportuno procedere mediante POT.

La quota delle aree **da urbanizzare** è pari a mq. 2.294.900.- ed è paragonabile a quella urbanizzata (*al netto della città storica*).

Il dimensionamento del **PSC vigente** delle **Aree da Urbanizzare**, secondo il grafico elaborato per la individuazione del residuo di Piano ammonterebbe a ha 160,00.-

La presente proposta di variante generale del PSC nella determinazione delle aree urbanizzabili ha effettuato numerose revisioni determinate in primis da caratteri di inidoneità di porzioni di superfici già incluse tra le edificabili, nel vigente PSC.

La superficie complessiva delle aree sottratte alle previsioni edificatorie è di ha 70,00.-

Considerando che tale superficie rappresenta il 15 % della quota di aree da urbanizzare previsto nel vigente PSC, si può affermare che in **Nuovo PSC** si situa nella logica del consumo di suolo = 0, in quanto riduce l'estensione complessiva attualmente prevista, delle nuove aree edificabili.-

Altra modalità di riduzione delle aree già interessate da previsioni edificatorie è quella determinata dalla fiscalità locale gravante sui diritti edificatori previsti dal PSC.

2.3. Richieste di variazione delle destinazioni edificabili

La fiscalità sulle aree edificabili, dalla quale l'amministrazione ricava una quota significativa del proprio bilancio, ha prodotto nel corso degli ultimi 5 anni, una consistente domanda di revisione del PSC in diminuzione delle previsioni edificatorie, per sottrazione di specifiche aree da ricondurre alla originaria destinazione agricola.

Tale legittimo desiderio dei cittadini ⁽³⁾, anche a fronte della crisi economica forte soprattutto nel campo delle costruzioni, si scontra fattualmente con la difficoltà di intervenire in una sorta di “*declassificazione generalizzata*”.

La proposta del Nuovo PSC sarà di conservare nel tessuto urbano tutte le aree che non potranno essere declassificate tout-court, riportandole nella quota di verde ecologico (*coltivabile e senza diritti edificatori*) sia al fine di favorire la protezione naturale dei suoli, mediante la loro manutenzione ai fini agricoli, sia nel costituire l'indispensabile interruzione del ritmo dell'edificato secondo parametri di “*pianificazione del paesaggio urbano*”.

3 *Numerose richieste in tale direzione, protocollate presso la sede comunale hanno evidenziato una insostenibilità sociale della fiscalità urbana, nelle fasi di crisi edilizia. A ciò si va ad associare anche la inapplicabilità delle previsioni edificatorie in assenza della conformazione del vigente PSC alle innovazioni introdotte dal QTRP.-*

Più agevole è prevista la riclassificazione di quei suoli che per naturale consistenza e collocazione possono ritornare al patrimonio naturale agricolo, pur situati nella prossimità dell'edificato. Anche in questo caso i brani di edificato "interrotto" costituiranno un più sostenibile e coerente *"paesaggio urbano"*.

2.4. Modelli di Pianificazione in conformità del QTRP;

Le prescrizioni di adeguamento portate dalla disciplina unifmatoria emanata dal QTRP, produrranno diffuse revisioni dei primi PSC approvati, tra cui quello di Castrolibero.

La necessità di rimodulare numerose incongruità tra il REU del vigente PSC, e i dettami del QTRP, porterà anche altri Comuni ad una revisione puntuale e complessiva di numerosi aspetti normativi.

Più che ricorrere a dirette annotazioni specifiche di norme e prescrizioni, è del tutto evidente che numerose "regole" saranno travasate dal QTRP al Nuovo PSC.-

Laddove per condizioni specifiche del territorio comunale, alcune "norme" di emanazione regionale sono di difficile applicazione, sono stati individuati opportuni adattamenti allo spirito della disciplina.

Ciò si rileva specificatamente in una normativa che avendo appunto "spessore" regionale deve essere calibrata nei territori che intende governare, differenziando i territori morfologicamente "torturati" quale quello di Castrolibero, da quelli più agevolmente pianeggianti delle molte aree marittime o montane.-

Per quanto riguarda la eventuale verifica di assoggettabilità alla procedura VAS, sarà effettuata una specifica verifica in sede di conferenza di pianificazione, in considerazione del particolare progetto del Nuovo PSC che prevede una netta riduzione di aree interessate da trasformazione, piuttosto che l'inserimento di nuove.

Tale specifica condizione, oltre ad inserirsi nella logica dettata dalle nuove norme introdotte dalle modifiche alla legge regionale urbanistica (consumo suolo = zero), opererà un'attenta selezione dei caratteri di trasformazione, intervenendo come detto in precedenza, anche con un diradamento del *continuum edificato*.-

Una ampia e dettagliata applicazione della premialità urbana è stata studiata in una forma facilmente applicabile, in quanto il vigente REU già si occupava con puntualità e dettaglio delle specifiche condizioni premiali.

A maggiore vantaggio della qualità urbana ed edilizia, si è scelto di far diventare cogenti alcuni aspetti qualitativi ⁽⁴⁾ elevando gli standards di natura tecnologica, energetica ed ambientale per conseguire la premialità.

4 *Il recupero delle acque piovane, la permeabilità, l'utilizzazione di produzione di energia rinnovabile, la diminuzione della superficie coperta, diventa strutturale. Laddove si propongano maggiori standards rispetto a quelli già migliorativi (previsti nel REU) rispetto ai minimi di legge, saranno assegnati diritti edificatori entro una soglia prestabilita di maggiorazione.-*

La stessa premialità sarà sottoposta alla verifica alla fine dell'edificazione, nella fase del rilascio della agibilità. In tale ultima e specifica fase del processo costruttivo mediante il rilascio di certificazioni da parte di enti terzi, si dimostrerà di aver ottemperato alle specifiche prescrizioni del Permesso a Costruire condizioni che hanno dato luogo alla realizzazione incrementale.

CAPITOLO 3

Il Nuovo PSC

3.1. Le città

Gli studi conoscitivi della struttura urbana si sono sviluppati nella logica di individuare una struttura moderna, con potenzialità di miglioramento economico ed ambientale.

Il riconoscimento dei caratteri funzionali ha permesso di definire due campi principali: la città residenziale e quella produttiva e due campi associati: i servizi ai cittadini ed i servizi alle imprese.

In questo scenario si inserisce una variabile specifica costituita dall'esteso territorio che sarà interessato dal progetto del "golf". In questa ampia estensione di superficie si potrà dimostrare come una attività produttiva sia capace di portare un innalzamento del valore ambientale se attentamente pianificata ed altrettanto coerentemente realizzata.

I principi che hanno guidato la elaborazione del Nuovo PSC, si inseriscono nel profilo dei Piani strutturali che guidano le trasformazioni attraverso una articolata gamma di prescrizioni, indici e regole. Più efficacemente però, si è dimostrato in passato, si ottengono trasformazioni "sostenibili" quando gli indirizzi, le logiche edificatorie, le premialità e gli incentivi determinano quadri comportamentali virtuosi, nelle trasformazioni urbane, in quanto più vantaggiosi di quelli che spesso hanno provocato abusi edilizi ed illegittimità edilizie diffuse.

Giova riprendere alcuni profili che sono stati alla base culturale del Nuovo PSC:

Le condizioni fisiche ambientali su cui l'azione dell'uomo può oggi influire innescando processi di degrado sempre più gravi (tendenti ai limiti della sopravvivenza) riguardano spazi sempre più vasti, estesi oltre che sulla superficie terrestre anche nella biosfera e in strati della litosfera (certamente in quelli più prossimi alla superficie, ove si ritrovano essenziali risorse idriche).

Sotto questo profilo l'uomo ha cessato di essere un soggetto che influisce su uno spazio a due dimensioni, che cioè interagisce unicamente sulla superficie terrestre; ha assunto, attraverso le tecnologie di cui si è dotato e ai processi produttivi e di consumo che ha sviluppato, una potenzialità di influenza a tre dimensioni.

Una quarta dimensione va individuata nel tempo: gli effetti temporali dell'azione dell'uomo sull'ambiente si stanno prolungando a dismisura, rispetto alla lunghezza della vita dell'uomo, e ciò sia per quanto concerne gli inquinamenti e il degrado sia per quanto concerne il depauperamento delle risorse.

Già è giunto a soglie critiche il processo di trasformazione indotto sulla superficie terrestre (situazione urbana, dissesto idrogeologico, occupazione suoli fertili ed esondabili da parte di insediamenti, infrastrutture...); ora, come mostra la situazione ambientale atmosferica (piogge

acide, radioattività, tassi d'inquinamento per carbonio, zolfo, azoto, temperatura dell'atmosfera...) anche l'incidenza dell'attività dell'uomo sulla biosfera sta provocando modificazioni critiche.

Lo spazio tridimensionale in cui si svolge la vita dell'uomo, e di ogni altra esistenza biologica, costituisce un sistema unico; le sue componenti sono strettamente interdipendenti e le trasformazioni su ciascuna di esse si ripercuotono sull'intero sistema.

Le ragioni di unificazione dei due temi dell'Ambiente e del Territorio sono quindi reali e i problemi territoriali sono "solo" quelli di una sezione (la superficie terrestre) del sistema fisico tridimensionale necessario allo svolgimento della vita biologica.

Dalla coscienza che dal territorio partono, per azione dell'uomo, le cause che innescano le trasformazioni indotte (cioè non naturali) sulla ecosfera (bio-litosfera), risulta evidente che per definire gli indirizzi del governo del territorio è opportuno che non ci si affidi ad una logica interna alle politiche territoriali, di pura razionalizzazione e organizzazione delle attività.

Tutto ciò va stabilito sulla base di una valutazione degli effetti complessivi delle attività sull'ambiente, condotta tenendo conto del territorio come di una parte importante dell'ambiente, ma non esclusiva e indipendente.

Allo sviluppo del sistema industriale e all'estendersi incontrollato di piani regolatori comunali con gli effetti socioeconomici e sociali che ne derivano, sono addebitate le principali responsabilità per l'alterazione del paesaggio: dalla deturpazione delle città, all'inquinamento, dall'invasione di aree agricole alla cancellazione di specie animali e vegetali.

Il territorio è oggetto di disputa tra le varie attività che se lo contendono; a questa disputa i diversi settori, fino a pochi anni addietro, non giungevano con una capacità contrattuale omogenea: lo si poteva desumere dall'impari equipaggiamento di strumentazione tecnica, da cui derivavano una differente fondatezza di proposte e conseguentemente, una diversa capacità decisionale.

La cultura urbanistica tradizionale, fondata sulle teorie dello sviluppo industriale e delle concentrazioni urbane, ha disposto finora del patrimonio degli strumenti di programmazione in grado di offrire una certa coerenza ai fenomeni economici e di utilizzazione del territorio, interni al sistema suddetto.

In questo contesto, la questione dei territori agrari e della conservazione ambientale aveva finito per collocarsi necessariamente in posizione marginale.

Non va dimenticato che gli squilibri che ne sono derivati, hanno potuto aggravarsi per l'assenza di politiche globali di governo e, conseguentemente, di una idonea strumentazione di intervento.

Una grande parte degli ecosistemi terrestri sono stati degradati dall'impatto antropico poiché i suoli hanno perso, in misura maggiore o minore, la loro fertilità; si sono interrotti i cicli della materia, ed i flussi di energia e gli habitat naturali della flora e della fauna sono stati danneggiati.

D'altra parte la possibilità per una rigenerazione naturale esiste fino ad un certo punto, considerando che la densità della popolazione non consente alleggerimenti o ritiri, dai territori degradati.

Occorre dunque trovare un equilibrio tra benessere e disponibilità di risorse e di conciliare quindi gli inevitabili contrasti tra i diversi usi e le possibili prestazioni dell'ambiente.

Questo è un imperativo oggi inderogabile anche per chi pianifichi e cerchi di controllare i fenomeni legati alla nascita o crescita di nuove realizzazioni territoriali, ivi compreso il campo edificatorio.

Il suolo è una risorsa ambientale essenziale per le molteplici funzioni che gli vengono riconosciute, quale mezzo delle produzioni agrarie e forestali, quale supporto per l'edilizia e le infrastrutture, come regolatore del ciclo idraulico e filtro di potenziali inquinanti, quale determinante fattore dell'equilibrio ambientale e delle biodiversità.

Nonostante queste fondamentali e incontrovertibili funzioni, è minacciato in tutto il mondo da una rapida degradazione. E' un fenomeno che va preso in seria considerazione, poiché più del 99% della produzione alimentare mondiale proviene dai suoli. Inoltre i suoli formano la base (habitat) degli ecosistemi per la maggior parte delle specie vegetali e animali.

L'aumento generalizzato dell'erosione del suolo e di altre forme di degradazione, sono principalmente causate dalla mancanza di conoscenza e di rispetto per l'ecologia e per i cicli biologici delle piante, degli animali e del suolo.

Il suolo e tutte le risorse naturali si caratterizzano per la limitatezza delle quantità disponibili di esse e per il fatto che, quand'anche presentino una capacità autoriproduttiva, questa è legata alla conservazione di una parte di dette quantità, (si pensi ad esempio al patrimonio boschivo o ai sedimenti fluviali). Ciò mette in evidenza l'esigenza di individuare e consentire il livello di utilizzo compatibile con la conservazione delle quantità, per assicurare il soddisfacimento dei consumi futuri. È importante soprattutto favorire lo sviluppo o il mantenimento della copertura vegetale, anche mediante la gestione ecocompatibile dell'agricoltura e dell'edilizia.

Il tema della conservazione dell'ambiente rappresenta una delle maggiori sfide a fronte dell'impossibilità di rinunciare allo sviluppo economico, che si esprime negli interventi di trasformazione edilizia del territorio.

L'idea fondamentale è che siano da assumere, come elemento centrale e prioritario, ordinatore e qualificatore, nella riorganizzazione fisica, funzionale e formale del territorio antropizzato, le risorse e i caratteri fisico-naturalistici e storici.

Anche per quanto riguarda gli aspetti più propriamente formali e architettonici, quindi, si dovrà affrontare lo studio della nuova urbanizzazione partendo dall'analisi attenta di quanto le strutture storiche del territorio siano strettamente interconnesse con le strutture ambientali.

Tra gli elementi morfologici, con valenza certo economica ma anche culturale, che dovranno guidare la riflessione sul progetto degli insediamenti, il più rilevante risulta la partizione dei terreni coltivati.

Si configurano partizioni legate alle coltivazioni ma anche alla morfologia e alla pendenza, sempre però in diretta connessione alla consistenza patrimoniale.

Alle tradizionali partizioni dei terreni con le colture tipiche dei luoghi, se n'aggiunge una nuova, quella dei terreni fabbricabili.

Quest'ultima dovrà essere diretta e organizzata in modo da non intaccare la "linea di paesaggio" si dovrà quindi inserire in un percorso ideale di cui è riconoscibile la continuità.

Altro elemento di riferimento per la struttura del paesaggio e per la valutazione della qualità ambientale, in misura diversa e con distinzioni nette in funzione dell'orografia, è la distribuzione delle coltivazioni.

Si dovrà pervenire ad un'ulteriore definizione dell'immagine del territorio, che partendo dall'attualità renda compatibile, rispetti la sensibilità dei luoghi e muti quanto necessario per

insediare nuove funzioni e infrastrutture, senza violenze non richieste.

Qualunque sia la funzione, la forma è determinata dall'interattività di valori e desideri tra il progettista e il committente; con essa, oltre a determinare le necessità funzionali e le fasi procedurali della costruzione, si deve anche arrivare ad integrare la visione del progetto con i criteri di sostenibilità.

La condivisione dei valori della visione del progetto finale può portare all'uso di nuovi sistemi di costruzione (materiali naturali riciclati, sistemi di riciclaggio idrico, uso di prodotti non tossici, sistema produttore e non consumatore di energia, riqualificazione dell'area naturale circostante). Valori, metodi e materiali alternativi costituiscono il contenitore principale dei rapporti analitici che supportano le scelte e devono pertanto diventare il manifesto della nuova logica di progettazione che dovrà essere fortemente perseguita da quelle strutture pubbliche a cui è demandata l'approvazione finale.....

Per i corretti processi di edificazione in rapporto allo stato ambientale del territorio è necessario attuare una procedura che si svolga in più direzioni, data la varietà e la complessità delle componenti fisiche e naturalistiche che caratterizzano questo territorio.

Le componenti di tale procedura progettuale, lette in piani distinti e messe in correlazione, daranno un quadro sistemico che permetterà di definire quale è stato l'ambiente naturale sul quale intervenire e quali processi si possono attuare per pervenire ad un nuovo ambiente con inseriti compatibilmente gli interventi previsti.

Fra i requisiti di un sistema ambientale territoriale e paesistico primeggiano l'ordine e la complessità.

Il primo è il grado e tipo di normazione che governa i rapporti tra le varie parti di un insieme, il secondo è la molteplicità di relazioni tra le varie parti di un insieme.

Sono queste, secondo R. Arnheim, le categorie fondamentali per organizzare la realtà in cui viviamo. Ordine e complessità, tra loro antagonisti in quanto la continuità costringe ad uno sforzo di ulteriore ordine, sono in realtà complementari: senza complessità si avrebbe monotonia e noia, senza ordine confusione e impossibilità di una vita accettabile.

La mancanza di ordine è oggi la condizione più diffusa e percepibile sia nel paesaggio cosiddetto naturale che in quello costruito e l'accumulo di oggetti, figure, presenze casuali, rumori, odori dissonanti, non è un fattore di complessità ma unicamente di confusione e disturbo.

Il disordine e il sovraccarico di elementi incoerenti e privi di un rapporto reciproco investe tutte le parti del territorio. Creare ordine comporterebbe nella maggior parte dei casi levare, più che aggiungere, ma questo avviene raramente perché tutte le spinte economiche che governano molte delle azioni di trasformazione del territorio, tendono a inserire nuovi oggetti e messaggi.

Altri requisiti che specificano il significato di ordine e complessità e lo integrano

Le componenti sono:

- la continuità dei flussi
- il rapporto tra il contesto e la qualità del costruire
- la densità di elementi naturali o artificiali e il loro reciproco rapporto

- la rumorosità o la quiete
- la densità d'uso.

Nuovi interventi che pur insediando nuove funzioni e volumi tengano conto dei requisiti e delle dinamiche del sistema ambientale pur dando luogo ad una maggior complessità, allo stesso tempo, se attentamente pianificati, produrranno un "riordino" della struttura del sistema

Si dovranno ben valutare sia quantitativamente che qualitativamente le addizioni che innalzeranno la complessità e allo stesso modo si dovrà intervenire sulle sottrazioni, che possono produrre un aumento dell'ordine.

La **Città Storica** si estende non solo al Centro Antico, ma comprende anche alcune aree, a volte anche limitate a pochi edifici collocate nei "luoghi" storici in cui la topologia ha già da tempo determinato l'insediamento.

La disciplina edificatoria non vedrà alcuna revisione morfologica dettata da eventi nuovi, ma sarà oggetto di norme specifiche legate agli aggiornamenti della LUR, secondo la previsione de: il P.Particolareggiato del C. Storico.-

Nel REU saranno dettagliate le funzioni e le destinazioni ammissibili per favorire un ripopolamento ed una rivitalizzazione attraverso l'incentivazione di funzioni ammissibili ma innovative.

La **Città Consolidata** è oggetto di trasformazioni tutte interne al proprio ambito, secondo il principio del "costruire sul costruito". E' prevista una disciplina che ammetta tutte le trasformazioni che porteranno un aumento *dell'ordine*, costituito questo da sottrazioni, demolizioni, ristrutturazioni sia fisiche, sia solo funzionali.

Le nuove costruzioni che saranno autorizzate massimizzeranno le caratteristiche energetiche e paesaggistiche e tenderanno alla diminuzione del suolo occupato.

In specifici casi si prevede il Progetto Urbano, modalità di edificazione "*contrattata*", in cui gli effetti ambientali virtuosi andranno ricercati attraverso proposte edilizie innovative ed avanzate. In tale campo si inserisce una revisione del limite dell'altezza massima e dello sviluppo dei fronti.

La **Città Configurata** è oggetto di trasformazioni importanti sotto il profilo del paesaggio e dell'ambiente.

In questi ambiti sarà attuata con maggiore evidenza la politica di integrazione paesaggistica e di trasformazioni equilibrate. Le caratteristiche edilizie dovranno massimizzare il risparmio del suolo, quello idrico con il recupero delle acque piovane, quello della permeabilità dei suoli, si dovrà considerare l'edificio non più come un "consumatore" di risorse, ma più come un portatore di equilibrio tra consumo e autoproduzione di energia, cercando di perseguire le modalità ZEB (zero emission building) . E' in questi ambiti che si potrà sperimentare anche l'applicazione della utilizzazione di energia geotermica per il fabbisogno climatico dell'edificio, secondo le più recenti direttive, la quale potrà associare ad un impatto paesaggistico nullo, a confronto con l'eolico ed il

fotovoltaico, un rendimento svincolato da effetti meteorologici e tecnologici, ed una virtuosa fase di fine vita(riciclaggio).

Gli edifici dovranno dichiarare i loro caratteri di manutenzione ciclica e collocarsi negli ambiti in modo da favorire l'individuazione dei luoghi aggregativi nei suoli che saranno destinati a servizi alle residenze.

La **Città da Configurare** è quella che vede una prospettiva di trasformazione di durata più lunga. Pur essendo legittimata dall'esaurimento del patrimonio dei diritti esistenti nel perimetro urbanizzato, si andrà ad "accodare" lungo l' iter delle trasformazioni alle volontà già dichiarate dalle proposte presentate nel procedimento POT.

E' proprio in questi ambiti che si potrà porre a verifica la qualità e l'attuabilità delle previsioni del Nuovo PSC.

Qui si potranno elaborare proposte edificatorie ed interventi ancor più avanzati in ragione di una evoluzione temporale che aggiungerà innovazioni future a certezze e verifiche delle previsioni.

Per la Città da Configurare val la pena di citare le teorie di **Gilles Clement** : il giardino non solo ha la peculiarità di essere in movimento ma si esprime anche *come "giardino come indice planetario"*. Per passare dal giardino in movimento al giardino planetario si segue la logica che ogni giardino (in movimento o no) è *un indice planetario*. Qualunque luogo, qualunque ambiente purché dotato di vegetazione, può fungere da indice; tant'è vero che uno degli esempi più istruttivi è l'incolto parigino (non addomesticato a differenza del giardino in movimento) che, lungi dall'essere "realmente indigeno" come si sarebbe portati a credere, è "costituito soprattutto da robinie americane, da alianti e buddeleia asiatici, e perfino da un apiccola artemisia siberiana che tappezza i suoli spogli", insomma da un mix biologico che gli conferisce una valenza "indiziale" d'eccezione. Ad un'analisi attenta non può sfuggire la solidarietà che collega tutti gli esseri e tutte le specie. "Ogni minima azione di qualsivoglia individuo concerne l'intero pianeta" aveva già detto Leibniz.

3.2. I Tessuti

L'analisi per tessuti effettuata per la costruzione del quadro conoscitivo aggiornato, si è mossa lungo l'intero territorio, permettendo di configurare uno scenario che in forma semplificata viene a mostrare le seguenti tipizzazioni:

- A. Tessuti di origine antica, conformati ad impianti topo-morfologici medievali, senza caratteri di singolarità e di elevata valenza artistica;
Questi tessuti sono localizzati nella città storica e di fatto la comprendono.
- B. Tessuti costituiti dai Nuclei dispersi di "vecchia formazione" con caratteri agrari e con funzione di aggregazione elementare, risalenti alla prima metà del secolo scorso.
- C. Tessuti non ordinati, lineari ed aggregati in forme incerte, disposti in prevalenza lungo le direttrici stradali, che risalgono alla seconda metà del 1900, e determinati anche dalle prime applicazioni della pianificazione ai sensi dei PRG che si sono succeduti prima del PSC.

- D. Tessuti ordinati e aggregati in formazione unitaria, generati dalle pianificazioni particolareggiate esito dell'applicazione delle previsioni di PRG;
- E. Tessuti ordinati ma non aggregati disposti in formazioni casuali per singole addizioni, non caratterizzati, generati dalla attuazione di interventi diretti ai sensi dei PRG.
- F. Tessuti per attività, disposti in formazione ordinata e specializzata esito di pianificazione particolareggiata.
- G. Tessuti non conformati con funzioni miste esito di previsioni pianificatorie multiple, non caratterizzati, da ristrutturare.

Tale diversificazione troverà nel REU del Nuovo PSC , una apposita collocazione planimetrica in relazione alla quale saranno previsti discipline specifiche miranti alla ristrutturazione ed alla ricaratterizzazione del paesaggio urbano.

3.3. Trasformazione degli Indici edilizi e della Premialità

Al fine di dare attuazione alle direttive in merito al Regolamento Edilizio Nazionale, si è proceduto dando apposite sezioni alle classificazioni edilizie, alle dimensioni dei diritti edificatori, alla consistenza delle dotazioni territoriali, alle caratteristiche della perequazione e delle premialità.

Il Nuovo PSC, tenderà ad una semplificazione delle destinazioni, delle individuazioni normative e localizzative ed etimologiche, nel rispetto dei principi veicolati dal R.E.Tipo.-

Gli indici saranno declinati in forma unitaria per tutti gli ambiti, pur differenziando la densità, in dipendenza della topo-morfologia.

La premialità sarà offerta come incentivo di adeguata consistenza mirante a conseguire qualità edilizia superiore e capacità ecologica energetica innovativa per realizzare edifici che tendono a ZEB.

3.4. Aree non Urbanizzate (sistema agricolo). + servizi intercomunali a carattere collettivo

Nella redazione del Nuovo PSC si è inteso accogliere le specifiche previsioni contenute nella revisione del PAI, e si è dato attuazione procedendo ad una revisione del PSC vigente con declassificazione di aree già interessate da previsioni edificatorie.

Per le restanti aree con destinazione non edificabili si è inteso procedere ad individuare forme e possibilità di tutela ambientale e territoriale.

Le aree che ricadono nelle tipizzazioni di maggiore protezione nella revisione del PAI sono in P3 di mq. 1.474.700.- ed in P4 mq. 1.056.800.-

Tale ampia estensione , richiede che il Nuovo PSC disponga con opportuna coerenza forme di tutela e di utilizzazione piuttosto che vincoli già declinati dal PAI stesso.

Per una larga parte che vede una zona di PAI del tipo P3,P4, dell'estensione di circa mq. 1.286.000.-si è scelto di incentivarne la tutela mediante la destinazione a territorio interessato dal previsto compendio ambientale-territoriale destinato a attività sportiva intercomunale.

Si ritiene che gli investimenti veicolati da tale destinazione potranno efficacemente contribuire alla tutela rappresentando in buona sostanza un percorso nel territorio naturale, anche se "adattato" piuttosto che "modificato" ad una funzione sportiva come quella del Golf.

L'alternativa a tali funzioni sarebbe la più elementare attività agricola che spesso in passato ha dimostrato essere di bassissima valenza economica e pertanto aleatoria professionalmente, sebbene oggetto di incentivi continui e costanti provenienti da risorse regionali-europee. Tale attività agricola al momento risulta largamente remissiva, e pertanto estensioni sempre più vaste di suoli rimangono incolti accentuando la pericolosità ambientale e geologica costituita dalla mancata manutenzione.-

CONCLUSIONI

Il progetto del Nuovo PSC risponde a criteri di eguaglianza, equanimità, inclusione sociale.

Le scelte strategiche sottendono la sostenibilità, la perequazione e lo sviluppo di energie rinnovabili, sostengono il risparmio di suolo, perseguono l'edificazione tramite edifici che devono tendere a ZEB.

Per la città consolidata la strategia sarà di applicare la scelta del costruire sul costruito.

Le fondamentali azioni di piano sono :

- a) Riduzione delle trasformazioni infrastrutturali ridondanti da attuare sulla viabilità e sui trasporti (previsioni di asse provinciale extracomunale, che si situa su un percorso urbano già strutturato) mediante la riqualificazione dell'esistente e l'ampliamento in sede attuale di tutte le proposte infrastrutturali.
- b) Riduzione delle superfici impermeabili nelle fasi di trasformazione dei suoli, mediante norme e incentivi alla conservazione del suolo naturale a fianco di quello edificato, disciplinando nel REU un indice di permeabilità in analogia a quanto previsto dal RET ed assunto dalla Regione Calabria e dallo stesso QTRP.
- c) Perseguire il contenimento del consumo energetico attraverso l'innalzamento dei valori di rendimento energetico degli edifici, e stimolando l'introduzione di capacità passive nella climatizzazione degli ambienti urbani edificati e non.
- d) Guidare le trasformazioni e garantire la realizzazione di "paesaggi urbani" che abbiano caratteri di discontinuità e prevedere vuoti urbani "progettati".
- e) Guidare gli interventi di "costruire sul costruito", favorendo il recupero di suolo da conservare "disurbanizzato";
- f) Impegnare una quota di risorse pubbliche nel Rigenerare i tessuti edilizi esistenti per migliorare la città, favorendo i Programmi Integrati di Intervento ed i Progetti Urbani .
- g) Applicare la perequazione e governare la manutenzione dei suoli e dei servizi di uso collettivo mediante la partecipazione pubblico-privata.

Si evidenzia infine che l'opera di previsione della Variante, va oltre la semplice zonizzazione, individuando:

- h) specifici progetti di trasformazione quale quello della "Cittadella Energetica",
- i) la riconfigurazione dei servizi collettivi sovracomunali, con indirizzo sportivo;
- j) la incentivazione dell'ammagliamenti e ri-ammagliamenti del costruito, mediante una dettagliata definizione dei comparti, che si evidenziano soprattutto nelle STR, STS, sottozone urbanistiche di attuazione, alle quali viene affidato il compito di "legare, ed ammagliare" funzioni urbane già definite e operative;
- k) la revisione delle tutele idrogeologiche aggiornate ai dettami del PPPR;
- l) l'ammodernamento della disciplina attuativa con l'introduzione dello schema del RET, nel progetto di piano al fine di ricompilare un nuovo REU;
- m) complessivamente la riduzione delle previsioni edificatorie di circa il 15%;

Si conclude infine evidenziando che dalle sedute della conferenza di pianificazione è emersa la non assoggettabilità a VAS, a dimostrazione che non sono state interessate nuove aree.

Infine si annota che dalle espressioni del tavolo tecnico tenuto in sede regionale erano emerse indicazioni e suggerimenti, dei quali il presente progetto di Variante PSC, ha tenuto in doveroso e debito conto, procedendo ad uniformare diciture, composizione della documentazione del PSC stesso, nomenclatura e definizione dei contenuti degli elaborati grafici.

CONFRONTO TRA PSC VIGENTE E PROGETTO DI PSC VARIANTE

Capacità Urbanistica PSC VIGENTE	Ha	Capacità Urbanistica PSC VARIANTE	Ha
Città Storica	6,19	Città Storica	6,19
Città Consolidata	93,30	Città Residenziale Consolidata	94,10
Città Configurata	99,07	Città Residenziale Urbanizzata	60,90
Città da Configurare	148,10	Città residenziale rurale	5,23
Città Produttiva	35,74	Città semiurbanizzata	32,90
Città Produttiva da Configurare	8,08	Città urbanizzabile	94,10
Città Commerciale	14,60	Città Produttiva urbanizzata	23,20
Città Commerciale da Configurare	1,72	Città Produttiva urbanizzabile	11,76
Servizi	34,73	Città Terziaria Commerciale	16,61
Servizi Comunali e intercomunali	34,30	Servizi esistenti	17,30
TOT	475,83	Servizi in progetto	23,21
		Servizi Comunali e intercomunali	20,17
		TOT	405,67