

PIANO STRUTTURALE COMUNALE – PSC
DOCUMENTO PRELIMINARE

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

Sindaco

Ugo Pugliese

Assessore all'Urbanistica

Salvatore De Luca

Responsabile Unico del Procedimento

Giuseppe Germinara

Supporto al Responsabile Unico del Procedimento

Sergio Dinale

d:rh architetti
associati

Sergio Dinale
Paola Rigonat Hugues
Enrico Robazza

con Kristiana D'Agnolo

2018 _ febbraio

INDICE

1. PREMESSA	3
1.1. I documenti costitutivi il Documento Preliminare	3
1.2. Sfondo analitico/interpretativo del Documento Preliminare.....	4
1.3. I contenuti del Documento Preliminare	4
2. OBIETTIVI DI ASSETTO E SVILUPPO TERRITORIALE	5
2.1. Il contenimento del consumo di suolo	5
2.2. La ridefinizione delle relazioni città-mare	5
2.2.1. Rafforzare l'identità delle diverse parti	6
2.2.2. Eliminare le fratture	8
2.3. Tutela del patrimonio paesaggistico-ambientale e storico culturale: la ricognizione dei vincoli e delle tutele.....	8
2.3.1. I vincoli inibitori	8
2.3.1. I vincoli tutori.....	11
2.3.1. Tutela del paesaggio agrario e installazione di impianti per la produzione di energia alternativa	15
3. STRATEGIE E AZIONI: L'AREA URBANA CENTRALE	16
3.1. Il nucleo centrale	16
3.2. Tufolo e Farina	19
3.3. La zona industriale	21
3.4. L'area portuale	23
4. STRATEGIE E AZIONI: LE AREE ESTERNE	25
4.1. Il territorio nord e la valle del Neto	25
4.2. Il territorio sud e Capo Colonna	27
5. STRATEGIE E AZIONI: FRAZIONI	29
5.1. Poggio Pudano	29
5.2. Papanice e Apriglianello.....	30
5.3. Gabella e Margherita	32
6. STRATEGIE E AZIONI: LA CITTA' PUBBLICA	34
7. STRATEGIE E AZIONI: LA RETE INFRASTRUTTURALE	38
8. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E DISCIPLINA NORMATIVA	40
8.1. Classificazione del territorio: la disciplina urbanistica	40
8.2. Forma della normativa	46
9. PROPOSTA DI PIANO E RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO	48

1. PREMESSA

1.1. I documenti costitutivi il Documento Preliminare

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

- PSM TAV1 Individuazione di massima delle principali scelte di piano - Intero territorio – Scala 1:20.000.

Tale elaborato rappresenta, entro una visione unitaria, lo schema di zonizzazione del territorio in applicazione delle categorie di Ambiti urbanizzati, Ambiti urbanizzabili, Ambiti agricoli forestali previsti della Legge Urbanistica delle Calabria

- PSM TAV2a Individuazione di massima delle principali scelte di piano - Settore Nord – Scala 1:10.000;
- PSM TAV2b Individuazione di massima delle principali scelte di piano - Settore Centrale – Scala 1:10.000;
- PSM TAV2c Individuazione di massima delle principali scelte di piano - Settore Sud – Scala 1:10.000;

Tali elaborati rappresentano lo schema di zonizzazione del territorio ad una scala di maggior dettaglio

- PSM TAV3 Vincoli inibitori - Intero territorio – Scala 1:20.000;

Tale elaborato riporta i vincoli che interessano il territorio comunale impedendo la trasformazione dei luoghi

- PSM TAV4 Vincoli tutori - Intero territorio – Scala 1:20.000;

Tale elaborato riporta i vincoli che interessano il territorio comunale condizionando ma non impedendo la trasformazione dei luoghi

- PSM TAV5 Individuazione di massima delle principali scelte di piano con sovrapposizione vincoli inibitori - Intero territorio – Scala 1:20.000;

Tale elaborato riporta la sovrapposizione tra i vincoli inibitori e lo schema di massima di zonizzazione del territorio

- PSM TAV6 Individuazione di massima delle principali scelte di piano confronto con PRG vigente - Intero territorio – Scala 1:20.000;

Tale elaborato riporta il confronto tra le scelte di piano contenute nel Documento Preliminare del PSC e la zonizzazione del PRG vigente. Tale elaborato è finalizzato alla verifica del contenimento del consumo di suolo in coerenza con la delibera del Consiglio Comunale Delibera di Consiglio Comunale n. 164 del 20/12/2016 con la quale è stata adottata, nella formazione del Piano Strutturale Comunale, la procedura a consumo di suolo zero, prevista dall'art. 27 ter della LUR, nelle modalità disposte dall'art. 27 quater della LUR così come modificato dall'art. 13 della LUR n. 28 del 5 agosto 2016

- PSM TAV7 Piani attuativi in corso - Intero territorio – Scala 1:20.000.

Tale elaborato riporta lo stato della pianificazione urbanistica attuativa vigente.

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

La scelta di predisporre gli elaborati cartacei in scala 1:20.000 risponde ad esigenze di leggibilità complessiva delle informazioni, fermo restando che le stesse possono essere elaborate alle scale più utili alla loro comprensione.

1.2. Sfondo analitico/interpretativo del Documento Preliminare

La definizione degli obiettivi progettuali, delle strategie e delle azioni del Documento Preliminare del PSC, sinteticamente descritte in questa relazione, derivano da:

- Quadro Conoscitivo predisposto dalla Università della Calabria
- Studio agronomico redatto dall'Agronomo Massimiliano Figliuzzi
- Classificazione dei suoli agricoli e relativi criteri predisposti dalla Società CRITERIA srl
- Studio geologo redatto dal Geologo Francesco Palmieri
- Rapporto Preliminare VAS e Valutazione di Incidenza, con relativo quadro conoscitivo e allegati, redatto dall'Architetto Sante Foresta
- Analisi e rilievi di campo (in particolare: stato di attuazione dei piani urbanistici attuativi, servizi e attrezzature pubbliche) predisposti dallo studio D:RH architetti e associati
- Relazione di sintesi del percorso partecipativo e concertativo con i relativi allegati.

1.3. I contenuti del Documento Preliminare

I contenuti del Documento Preliminare sono fissati dalla LR 19/2002.

Il Documento Preliminare del PSC di Crotone non è la bozza del PSC. Bozza, infatti, è tradizionalmente una stesura sfuocata del documento finale; nel passaggio da bozza a stesura finale sono permesse poche modifiche e comunque nella direzione della correzione di piccoli errori e imprecisioni.

Il Documento Preliminare del PSC di Crotone, coerentemente con la legge urbanistica regionale, si costituisce come documento aperto finalizzato a aprire e indirizzare la discussione sia all'interno della sua dimensione più formale prevista dalla legge stessa (La Conferenza di pianificazione) sia nella sua componente più aperta di confronto con la città e i suoi abitanti.

2. OBIETTIVI DI ASSETTO E SVILUPPO TERRITORIALE

Il Documento Preliminare del PSC di Crotona nasce dai seguenti presupposti e obiettivi:

- l'adesione al principio del contenimento del consumo (spreco) del territorio: la programmazione urbanistica futura di Crotona deve avvenire lavorando all'interno della figura urbana attuale, rivedendo le previsioni non ancora attuate nell'ottica della salvaguardia del territorio in quanto patrimonio (produttivo-agricolo, ecc.) e stimolando il riuso e la riqualificazione di quanto già costruito;
- il rafforzamento delle relazioni tra la città e il mare, tra l'area urbana e i bacini portuali;
- la tutela dell'enorme patrimonio paesaggistico, naturale e culturale e la sua valorizzazione quale risorsa attorno cui avviare la riqualificazione urbana e il rilancio economico della città.

2.1. Il contenimento del consumo di suolo

L'Amministrazione comunale di Crotona, con Delibera del Consiglio Comunale n° 164 del 20 dicembre 2016, ha aderito al principio di consumo zero del territorio (art. 27 quater della Legge Urbanistica Regionale). *“Tale principio rappresenta l'obiettivo più apprezzabile ed auspicabile per i comuni che, nel suo perseguimento, si prefiggono di non utilizzare ulteriori quantità di superficie del territorio per l'espansione del proprio abitato, superiori a quelle già disponibili ed approvate nel previgente strumento urbanistico generale (PRG/PdF), ricorrendo eventualmente ad interventi di compensazione ambientale, intesa quale de-impermeabilizzazione di aree di pari superficie”.*

A partire dalle indicazioni del Consiglio Comunale, di cui sopra, il Documento Preliminare propone le seguenti strategie:

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

2.2. La ridefinizione delle relazioni città-mare

Il Documento Preliminare del PSC di Crotona punta a rafforzare il rapporto tra la città e le sue differenti parti con il territorio costiero e il mare.

Obiettivo del Documento Preliminare è quello di passare dalla condizione attuale di “Crotona città sul mare” a quella di “Città di mare”; analogamente si vuole passare da “Crotona città con il porto” a “Crotona città porto”.

Le azioni conseguenti a tale obiettivo sono indirizzate a rafforzare l'identità delle relazioni delle diverse parti di Crotona verso il mare e a eliminare gli elementi di discontinuità e di frattura nelle relazioni tra la città e la fascia costiera.

2.2.1. Rafforzare l'identità delle diverse parti

La prima azione da intraprendere è quindi quella di dotare ciascuna porzione di città affacciata sul mare di una propria identità funzionale e morfologica.

Molte parti del territorio costiero sono oggi prive di una propria chiara identità e riconoscibilità:

- l'ambito della foce del Neto rappresenta una delle principali risorse di Crotona ma ad oggi è una zona scarsamente valorizzata anche per la sua scarsa accessibilità (non solo automobilistica ma anche ciclabile o pedonale). Questo ambito necessita di essere salvaguardato in funzione del suo ruolo ambientale e paesaggistico (è parte della più estesa ZPS Neto – Marchesato che disegna una corona attorno al territorio comunale di Crotona) ma deve essere al contempo colta l'occasione di una sua valorizzazione in quanto risorsa turistica. Da questo punto di vista la destinazione da valutare è quella di area per attività turistiche senza trasformazione edilizia per l'insediamento di servizi quali parchi naturali, attività sportive (ad esempio strutture golfistiche);
- gli ambiti costieri prospicienti i nuclei di Gabella e Margherita divisi tra l'appropriazione delle aree ai fini residenziali e l'insediamento di strutture turistiche minori che il PRG vigente non ha del tutto chiarito. La zona di Gabella Margherita, nell'area a cavallo della strada consortile, tra la linea di costa e la linea ferroviaria, deve essere destinata alla formazione di strutture turistiche e ricettive accompagnate dal rafforzamento dell'accessibilità verso il mare;
- il fronte mare della zona industriale, in particolare il settore interessato dagli interventi di bonifica va radicalmente trasformato al fine di ospitare lo sviluppo di una nuova parte urbana con funzione di cerniera tra la città attuale e il settore nord;
- la zona urbana a sud del cimitero divisa tra l'originaria vocazione turistico-ricettiva e l'ormai predominante presenza residenziale. Questo ambito va studiato sia al fine di rafforzare le strutture turistiche posizionate lungo la strada di lungomare (interessata dalla realizzazione degli spazi pedonali e ciclabili), sia per rafforzare le connessioni tra l'area urbana e Capo Colonna, sia, infine per tutelare e valorizzare il patrimonio paesaggistico (i calanchi) e storico culturale (il geosito di interesse mondiale di Vrica e Stuni) ;
- la zona di Capo Colonna che, al pari dell'area nord, può essere interessata da interventi finalizzati alla realizzazione di strutture di supporto all'attività turistica e all'insediamento di strutture ricettive in posizione compatibile con le limitazioni imposte dal QTRP della Calabria.

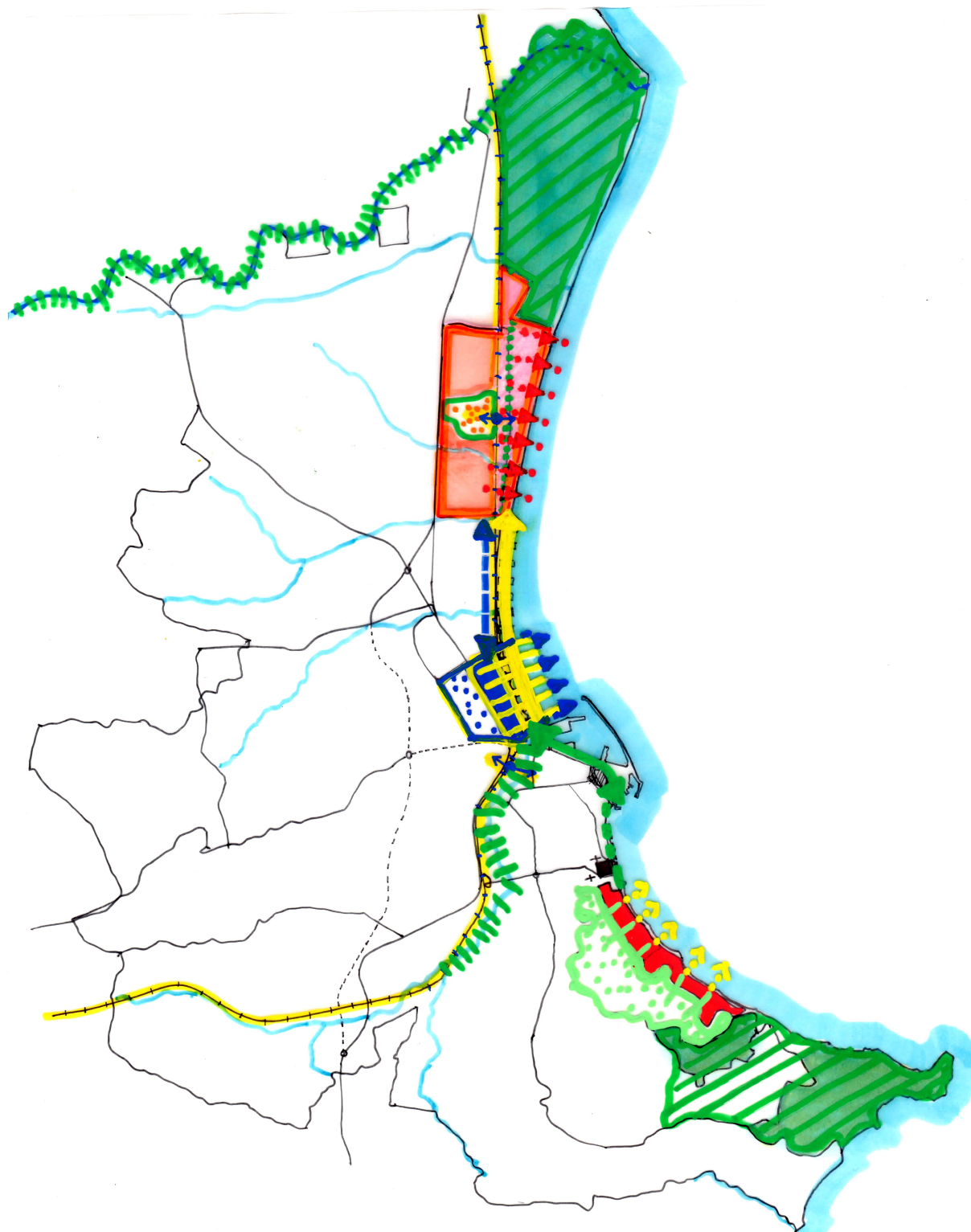


Figura 1 – Schema di progetto delle aree localizzate lungo la fascia costiera.

2.2.2. Eliminare le fratture

Il progetto urbanistico del PSC deve puntare a eliminare le fratture che si riscontrano tra i diversi ambiti posizionati lungo la linea di costa al fine di garantire continuità tra le diverse zone descritte al punto precedente.

In particolare i principali punti di frattura che dovranno essere risolti sono i seguenti:

- la foce dell'Esaro e la fascia dei binari ferroviari dell'ex scalo merci quali elementi di rottura delle relazioni tra il nucleo urbano (quartiere Marinella) e la zona industriale interessata dagli interventi di bonifica
- la stessa zona produttiva (ormai dismessa) che condiziona le reazioni tra l'intero settore nord e il nucleo urbano principale di Crotona
- il bacino portuale nuovo che interrompe le relazioni e le possibilità di affaccio della città sul mare.

All'interno di questo obiettivo vanno avviati interventi volti al potenziamento delle relazioni nord sud:

- un percorso ciclopedonale continuo in grado di connettere l'ambito nord e l'ambito sud;
- la valorizzazione della linea ferroviaria costiera (che può rappresentare una linea turistica attraverso la quale si accede alle strutture balneari).

2.3. Tutelare il patrimonio paesaggistico-ambientale e storico culturale

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

Il primo obiettivo del Documento Preliminare del PSC è quello di fissare gli elementi che costituiscono le invarianti e le fragilità che devono essere considerate nella trasformazione del territorio.

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

I vincoli sono stati raggruppati in alcuni distinte raggruppamenti:

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

2.3.1.I vincoli inibitori

Sono vincoli inibitori:

- i vincoli derivanti dal QTR della Calabria e, in particolare:
 - la fascia dei 300 m dalla linea del demanio marittimo (linea SID) per i territori costieri non antropizzati piani e la fascia dei 500 m dalla linea SID per i territorio costieri non piani
 - la fascia dei 150 m dal piede degli argini per i territori non antropizzati lungo i corsi d'acqua
 - i territori coperti da boschi
 - le zone archeologiche
 - gli usi civici

- i vincoli derivanti dal Piano di Assetto Idrogeologico e dallo studio geologico comunale (aree in classe 4)
- le fasce di rispetto delle infrastrutture (linee elettriche, strade, ferrovie, acquedotti, cimiteri, impianti eolici, ecc.);
- le aree percorse da fuoco.

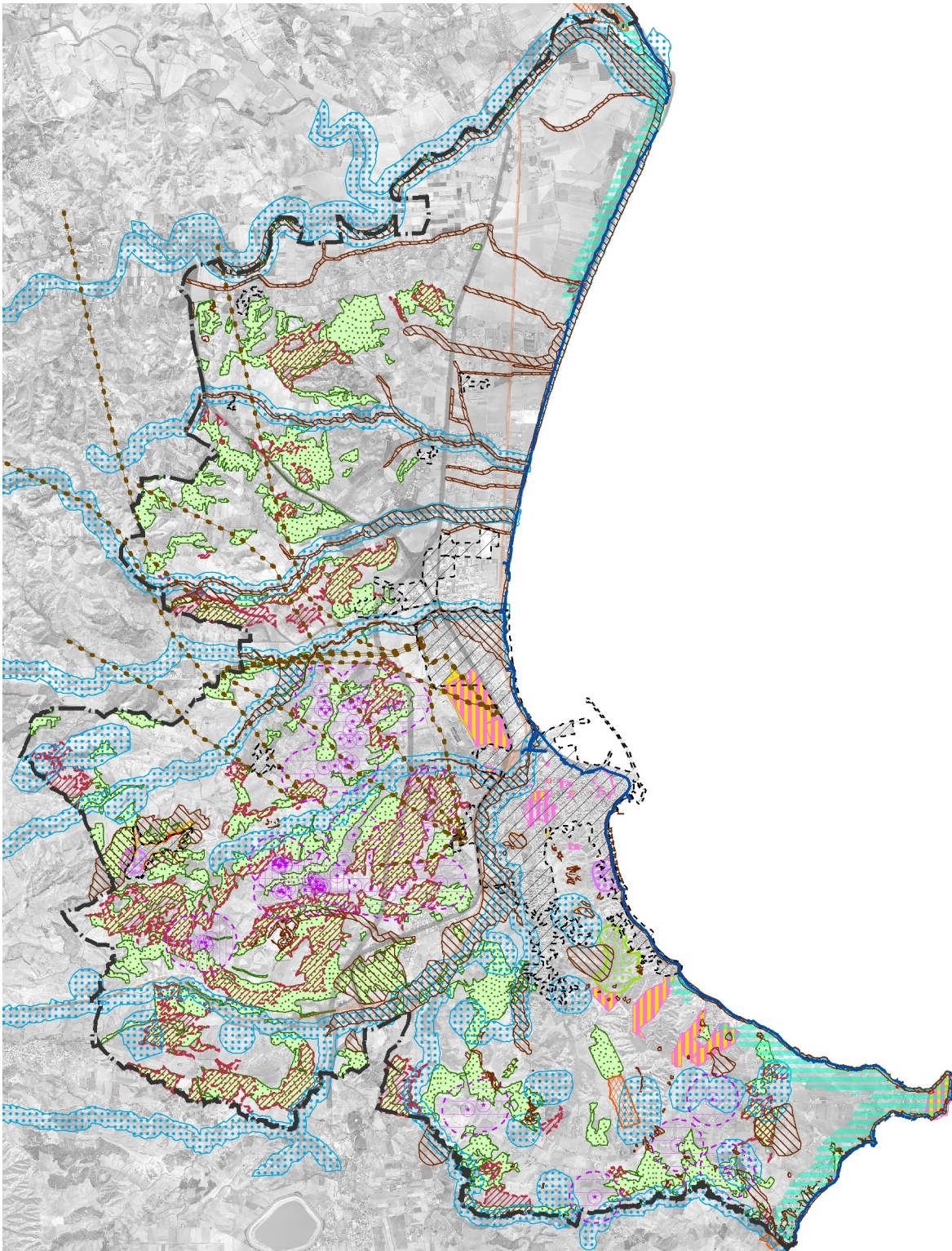



Figura 2 – Individuazione dei vincoli inibitori.


 Confine comunale

 Centri urbani


Vincoli inibitori derivanti dal QTRP

 aree costiere non antropizzate

 linea demaniale (linea SID)

 fiumi, torrenti e corsi d'acqua (150mt)


Fiume Neto A 1949319
Fiume Vitrovo A 12966
Fiume Esaro di Crotona B 4245847
Torrente Ponticelli D 2461106
T. Migliarello E 1865352
T. S. Anna E 603602
Timp.ne Rosso E 2033184
Torrente Fallao E 2236256
Fosso del Passovecchio F 3134532
Fosso Lampos F 3275376
V.ne di Mezzaricotta F 519059
Vallone Perrotta F 660101


 territori coperti da boschi


 zone archeologiche  città archeologica di Crotona

 Geosito


Vincoli inibitori derivanti dalla legislazione vigente

 fascia di rispetto cimiteriale


 fascia di rispetto ferroviario

 fascia di rispetto stradale


 usi civici


 Elettrodotti

Vincoli inibitori derivanti dallo studio geologico


 classe 4 - fattibilità con gravi limitazioni


PAI Rischio Frane

 area a rischio frane R3


 area a rischio frane R4

PAI Rischio Erosione Costiera

 area a rischio erosione costiera R3

 aree percorse dal fuoco

 Pali Minieolico e fascia di rispetto

 Pali Eolici e fascia di rispetto

2.3.1.I vincoli tutori

Sono vincoli tutori:

- la fasce fluviali e la fascia costiera (in parte sovrapposta ai vincoli inibitori del QTR)
- i beni paesaggistici e monumentali con specifico vincolo
- le aree interessate dalla rete di Natura 2000 (SIC e ZPS)
- le aree delle riserve naturali
- i vincoli relativi all'ambito aeroportuale.

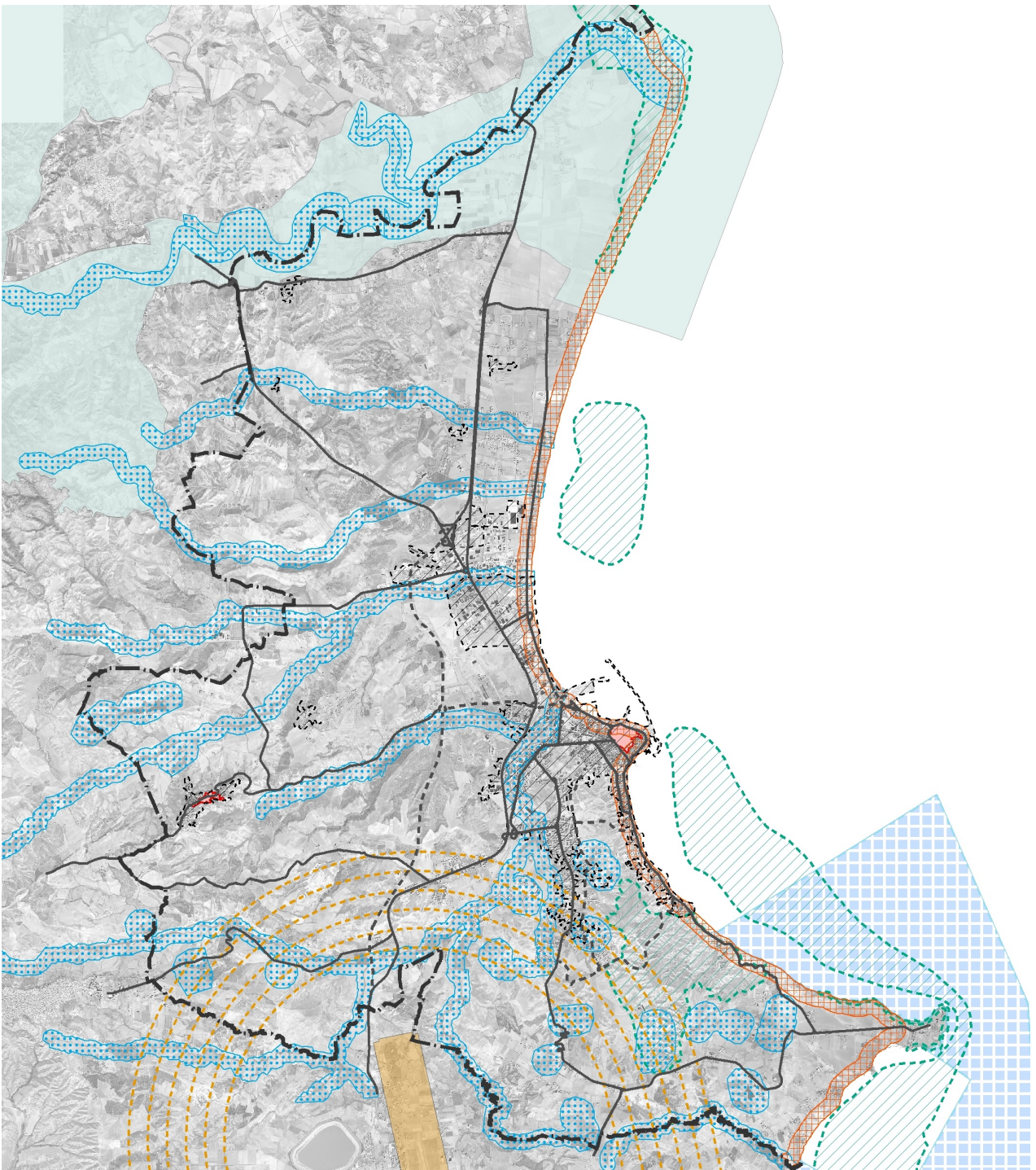


Figura 3 Individuazione dei vincoli tutori.




Figura 4 Individuazione dei vincoli tutori – Centro storico

 Confine comunale


 Centri urbani

Vincoli tutori


 Tutela della fascia costiera (vincolo 300mt dalla linea di battigia)


 Area di tutela dei corsi d'acqua (fascia 150mt)

 Zone di Protezione Speciale (ZPS)

 Siti di Interesse Comunitario (SIC)

Foce del Neto n. IT9320095
Capo Colonna n. IT9320101
Colline di Crotone n. IT9320104
Fondali di Gabella Grande n. IT9320096
Fondali di Crotone e Le Castella n. IT9320097

 Riserva marina di Isola Caporizzuto

 insediamento storico



architettura religiosa

monastero di s. chiara (sec. xv)
chiesa di s. giuseppe
il duomo della madonna dell'assunta
chiesa della beata vergine maria di capocolonna
chiesa dell'immacolata
chiesa della beata vergine del carmelo
chiesa di santa margherita
chiesa di santa maria de prothospatriis
chiesa di san pietro
chiesa della beata vergine maria del rosario di pompei
chiesa di santa maria della pietà (papanice)
chiesa dei ss. apostoli pietro e paolo (papanice)
chiesa di sant'antonio da padova
chiesa del ss. salvatore
chiesa di san leonardo
chiesa di santa veneranda e santa anastasia
chiesa di santa maria di portosalvo (annessa al convento dei cappuccini)
chiesa di san giovanni evangelista (apriglianello)

 Architetture militari




architettura rurale e del lavoro


villaggio rurale apriglianello
villaggio rurale buchi
villaggio rurale salica



beni identitari

castello crotone detto di carlo V
torre di capocolonna
torre di scifo


 Beni monumentali privati

 Beni monumentali pubblici



beni monumentali

palazzo olivieri - portale in pietra tufacea del luogo d.m. 09.06.1959
resti del santuario dedicato ad "hera lacinia" d.m. 07.11.1981
ex palazzo albanì d.m. 229 del 12.12.1984
palazzo morelli d.m. 03.05.1991
palazzo berlingieri d.m. 03.06.1992
palazzo "fonte" d.m. 30.06.1993
palazzo de mayda d.m. 22.04.1995
faro porto vecchio ddr n. 24/2004 del 20.02.2004
faro capo colonna ddr n. 26/2004 del 20.02.2004
Torre scifo d.d.r. 19 del 15.02.2012
bastione di s. caterina, avanzo dell'antico castello di crotone d.m. 12.10.1923
chiesa di ss. veneranda e anastasia d.m. 03.06.1992
antico palazzo morelli ddr 35 del 26/04/2005

 altri beni di interesse storico culturale

 Fascia di rispetto aeroportuale

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

L'amministrazione comunale ha inteso avviare un'azione di tutela del paesaggio rurale di Crotona individuando le aree che non possono essere interessate dall'impianto di grandi parchi eolici e solari. Le aree interessate da questa misura sono rappresentate nella figura sottostante.

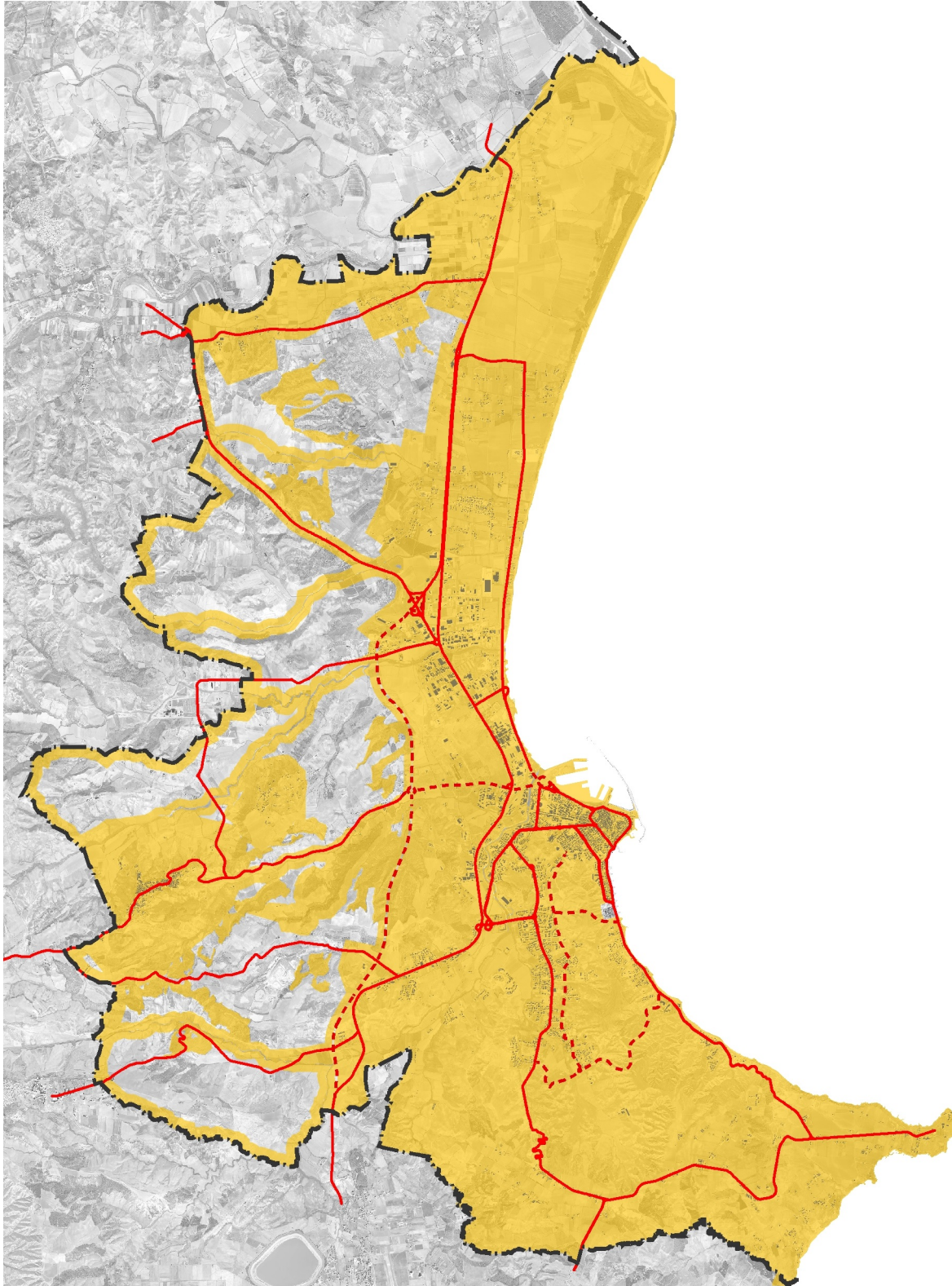


Figura 5 Le aree inibite all'installazione di impianti eolici.

3. STRATEGIE E AZIONI: L'AREA URBANA CENTRALE

3.1. Il nucleo centrale

Relativamente all'area urbana centrale l'idea di riferimento è quella di promuovere la ricucitura tra il centro storico e i quartieri residenziali della prima corona urbana.

L'operazione di ricucitura deve avvenire principalmente attraverso la realizzazione di un sistema continuo di spazi pubblici (a verde o pavimentati) i cui elementi principali sono individuati come segue:

- le colline calanchifere (la collina di Parco Pignera, le emergenze collinari sovrastanti la chiesa di Santa Rita e il cimitero, la collina di Vrica). Le colline calanchifere devono essere salvaguardate in quanto landmark di riferimento della struttura urbana di Crotona e luoghi destinati alla fruizione pubblica;
- il fiume Esaro per il quale viene proposta la realizzazione di un parco fluviale che collega la foce con i quartieri di Tufolo Farina e con la frazione di Poggio Pudano;
- il percorso archeologico degli ambiti del Progetto complessivo dell'"Antica Kroton", dal parco archeologico Montedison al centro storico, e le aree libere ad esso connesse.

Sono evidenti le esigenze di armonizzazione con le procedure di attuazione dei programmi di recupero archeologico previste da tempo, tuttora inattuati, finanziate in misura molto consistente. Tanto da costituire uno dei cardini dell'azione di governo cittadino dedicato all'impiego della risorsa economica dei finanziamenti dedicati per farne, al contempo, un elemento di recupero e valorizzazione delle risorse del territorio ed un volano per lo sviluppo delle attività economiche, accademiche e di sviluppo culturale connesse.

Il percorso dell'antica Kroton, in particolare, è l'occasione per la riqualificazione complessiva del quartiere di Marinella i cui elementi fondamentali sono:

- il recupero delle strutture urbane che possono svolgere funzione di pivot della riqualificazione (ad esempio il convento dei Capuccini);
- la riqualificazione radicale della zona di via Acquabona;
- l'individuazione di una maglia verde attraverso la quale avviare una operazione di ricucitura urbana;
- la riqualificazione del bordo verso il bacino portuale nuovo al fine di costruire un nuovo affaccio urbano verso il mare (l'ipotesi potrebbe portare ad una estensione del verde pubblico della villa comunale fino alla zona della foce del fiume Esaro).

In questa logica è convincente comune che vadano valutate le eventuali ulteriori densificazioni del sistema urbano centrale avviando un programma di riqualificazione e sostituzione edilizia (rinnovo delle facciate, interventi di riduzione dei consumi energetici, ecc.) anche attraverso specifici meccanismi di incentivazione.

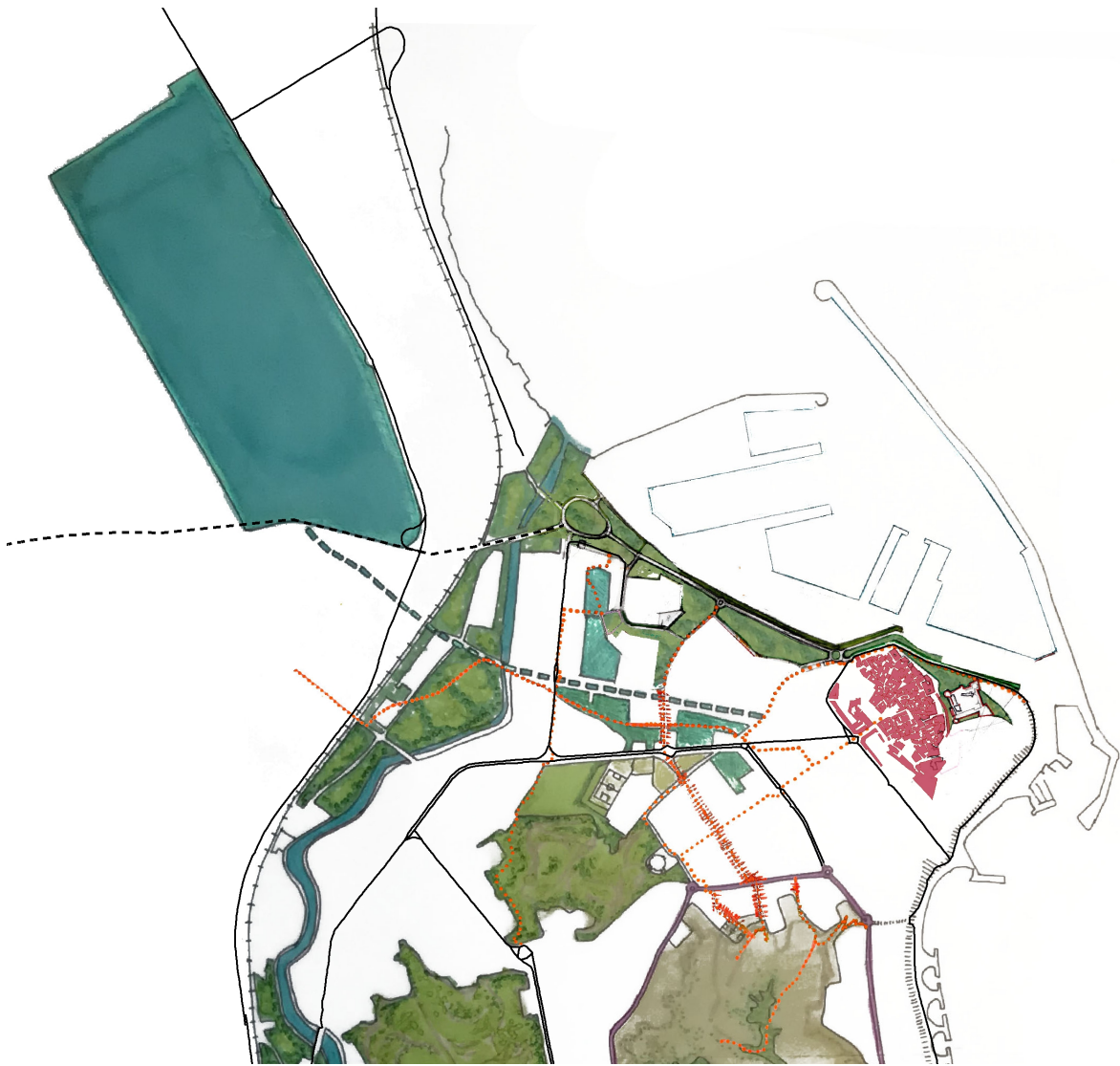
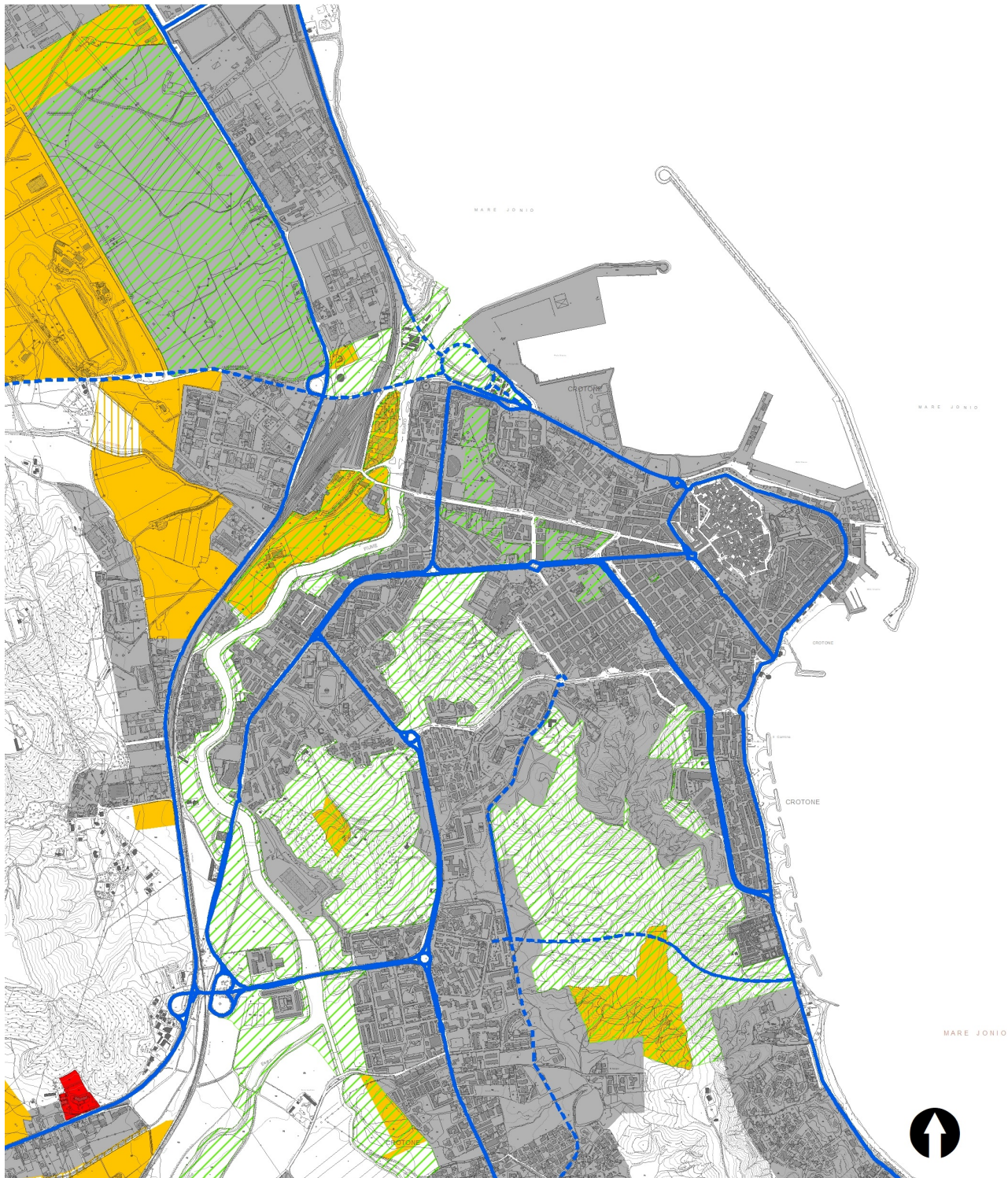


Figura 6 – Schema delle aree a verde di ricucitura urbana e territoriale: il parco fluviale dell'Esaro (nord-sud) e il percorso archeologico dell'antica Kroton (est-ovest).



- aree confermate
- aree in ampliamento rispetto al PRG
- aree in riduzione rispetto al PRG
- ▨ aree per servizi in riduzione rispetto al PRG
- ▨ Parchi urbani

Figura 7 – Confronto tra PRG vigente e Schema di classificazione del Documento Programmatico Preliminare di PSC: l'area urbana centrale.

3.2. Tufolo e Farina

Il Piano Regolatore vigente ha puntato sul rafforzamento dei quartieri di Tufolo e Farina mediante:

- la realizzazione di un percorso viario alternativo a via Teano/via Nazioni Unite, necessario per garantire normali condizioni di sicurezza per le aree residenziali esistenti. Questo tracciato è stato in parte realizzato ed è necessario portarlo a compimento anche mediante la sua connessione con le aree di costa;
- il recupero del patrimonio edilizio nato in assenza di pianificazione urbanistica;
- la realizzazione di servizi pubblici in grado di superare la monofunzionalità residenziale dei quartieri di Tufolo e Farina.

A questo fine il PRG individua un insieme consistente di aree di trasformazione condizionando la costruzione della volumetria edilizia alla preventiva realizzazione dei servizi e delle infrastrutture.

Queste proposte sono state in parte realizzate e, in particolare la prevista strada urbana si è in parte realizzata (via Scopelliti/via Impastato).

Il Documento Preliminare prevede una parziale revisione dello schema del PRG. Per l'ambito residenziale dei quartieri di Tufolo e Farina si prevede:

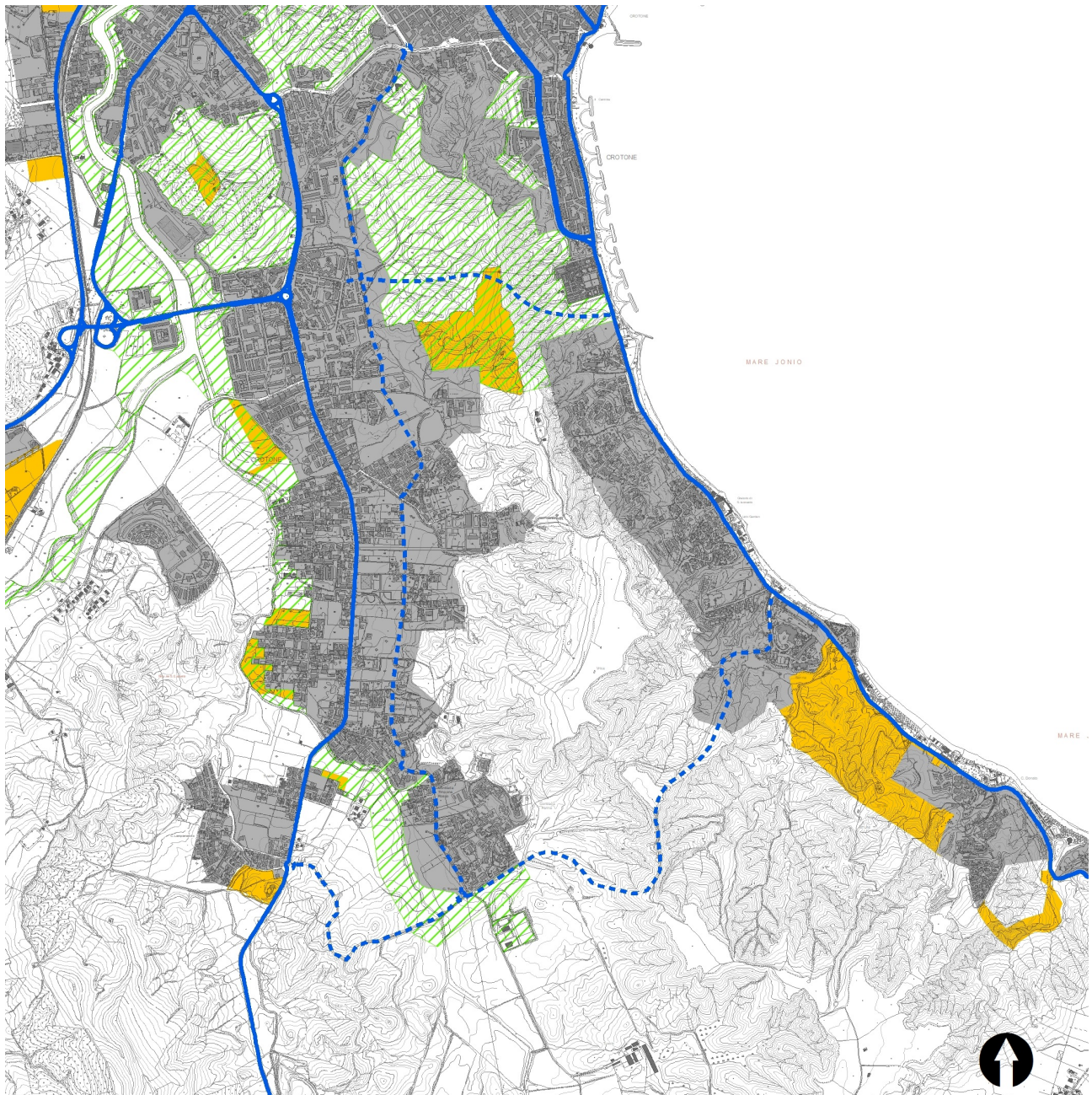
- la revisione delle ipotesi di ulteriore espansione dell'edificazione (qualificabile in termini di completamento) in considerazione della necessità di utilizzare le porosità (aree ancor non edificate interne al tessuto residenziale) per garantire una maggiore permeabilità dei suoli e l'insediamento di servizi pubblici e in considerazione della modesta offerta di mobilità automobilistica, sostanzialmente riferita ad un solo tracciato viario;
- incrementare la presenza di servizi di natura amministrativa e privata che diluiscano la risposta all'esigenza comune con il fine di semplificare e rendere efficace il rapporto tra cittadini, uffici amministrativi e fruizione quotidiana del territorio. L'obiettivo è realizzare servizi di quartiere (sportelli dell'amministrazione, punti di ritrovo, piccole biblioteche di quartiere, ecc.) al fine di ridurre la monofunzionalità residenziale di queste zone, rafforzare l'identità sociale, ridurre il pendolarismo verso il centro ad oggi l'unico luogo di erogazione di servizi;
- realizzare una rete di piste ciclabili e pedonali al fine di trasferire quote di mobilità che oggi hanno come unica alternativa l'uso del mezzo automobilistico privato;
- promuovere la riqualificazione degli edifici esistenti.

In questa sezione dello studio hanno assunto grande rilievo aree e comparti attualmente degradati e/o oggetto di utilizzo apparentemente non coerente con gli strumenti amministrativi, legali ed urbanistici.

Importanti complessi edificati hanno assunto la funzione di emblemi del sottosviluppo urbanistico, creando una "enclave" involontaria di ritardo in termini di vivibilità, armonia estetica e vita quotidiana. Intorno a questi l'abbandono ha assunto il connotato della stabilità, diventando quasi un orpello inamovibile per i cittadini.

A questi complessi è impedita anche l'immaginazione di uno stato di fatto differente.

L'analisi architettonica, lo studio economico, l'intercettazione delle opportunità potenziali e delle spinte propositive della città hanno consentito di predisporre ipotesi di riqualificazione, progettazione e sviluppo economico, commerciale, residenziale che cambieranno radicalmente la connotazione dei comparti, la natura sostanziale di questi e la percezione complessiva della città.



- aree confermate
- aree in ampliamento rispetto al PRG
- aree in riduzione rispetto al PRG
- ▨ aree per servizi in riduzione rispetto al PRG
- ▨ Parchi urbani

Figura 8 – Confronto tra PRG vigente e Schema di classificazione del Documento Programmatico Preliminare di PSC: i quartieri di Tufolo e Farina.

3.3. La zona industriale

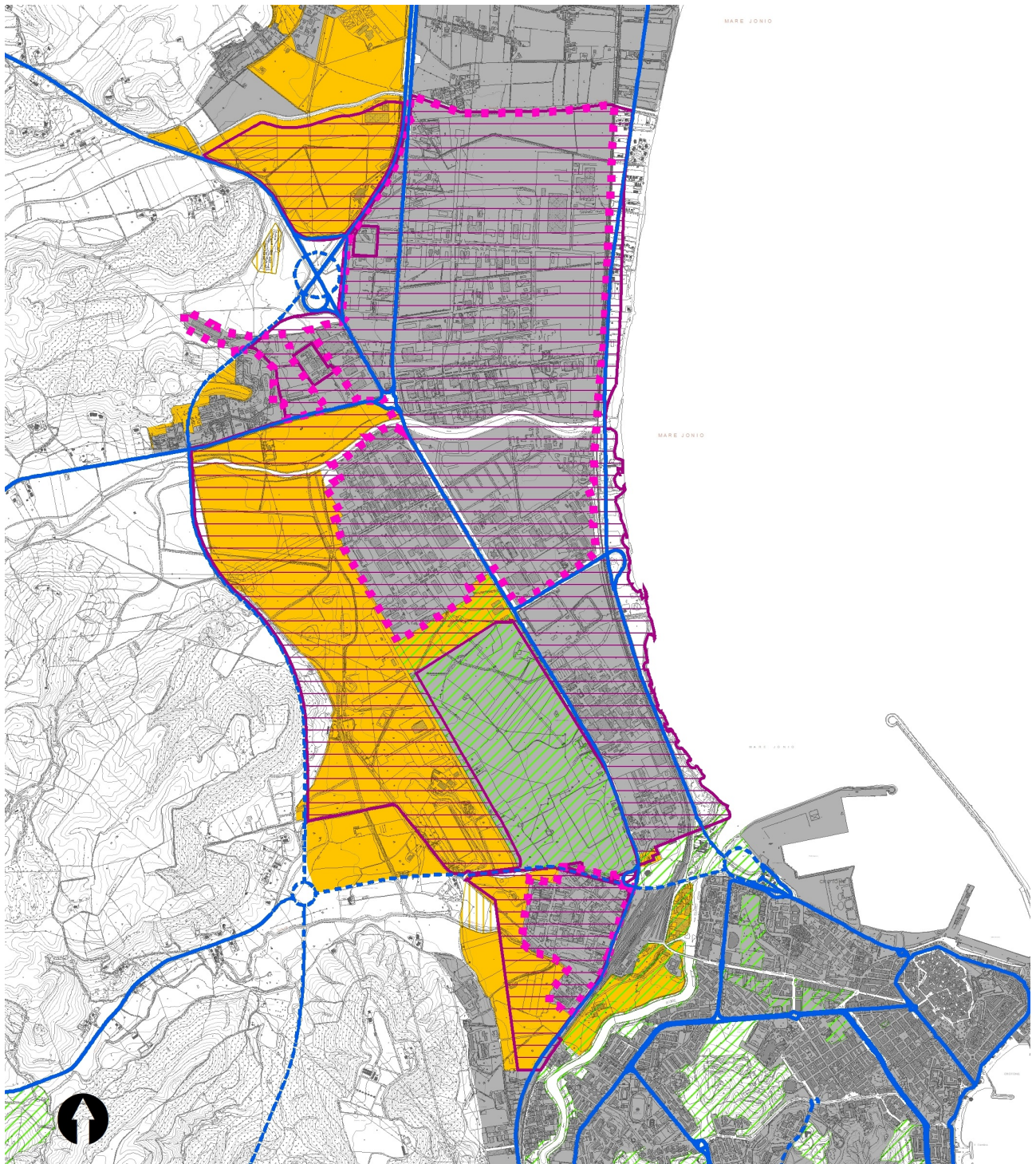
Per elaborare le previsioni relative all'area produttiva sono state considerate le condizioni attuali delle attività di intrapresa localizzate nell'area industriale e le risultanze di alcuni anni di investimenti non armonizzati che non hanno di certo prodotto l'auspicato sviluppo di un vero e proprio polo per l'intrapresa economica, infrastrutturato e densamente agglomerato.

Per questo, le direttrici per la destinazione dell'intera zona vanno riviste sotto due profili:

- la classificazione funzionale delle diverse aree; in particolare:
 - le aree attorno allo svincolo tra la SS 106 e la SS 107 possono essere destinate alla localizzazione dei grandi servizi di massa (i centri commerciali, il nuovo stadio, ecc.);
 - le aree lungo la SS 106 possono essere destinate ad attività commerciali;
 - le aree comprese tra la ferrovia e la SS 106 possono essere destinate all'insediamento di attività produttive di tipo innovativo e interessate da interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale (modello APEA); in particolare andrebbe stimolato l'insediamento di attività produttive legate all'economia del mare: piccola cantieristica, attività di meccanica, ecc. a discapito di altre attività a maggiore impatto e minore interesse alla vicinanza al mare.
- l'estensione della superficie prevista; in particolare:
 - l'eliminazione delle aree ancora non urbanizzate immediatamente a ridosso della zona archeologica.

Infine va valutata la possibilità di potenziare l'area produttiva di Scandale come opportunità per:

- valorizzare la presenza della centrale elettrica (ERGOSUD);
- stimolare il trasferimento delle attività paesaggisticamente non compatibili con l'obiettivo della riqualificazione paesaggistica del lungomare.



- perimetro ambito nucleo di industrializzazione di Crotona. Stato attuale
- perimetro ambito nucleo di industrializzazione di Crotona. Proposta di modifica
- aree confermate
- aree in ampliamento rispetto al PRG
- aree in riduzione rispetto al PRG
- aree per servizi in riduzione rispetto al PRG
- Parchi urbani

Figura 9 – Confronto tra PRG vigente e Schema di classificazione del Documento Programmatico Preliminare di PSC: la zona industriale.

3.4. L'area portuale

Come evidenziato in precedenza, quest'area è la dorsale dell'attuale "separazione" del continuum architettonico e urbanistico della città.

Essa deve divenire, nella suggestione immaginifica che presiede all'azione di progettazione dello strumento urbanistico ed al contrario, il fulcro dell'innovazione. Il tramite della ritrovata relazione tra le diverse aree della città.

L'obiettivo è la riclassificazione delle aree lungo i due bacini portuali al fine di costruire i presupposti urbanistici per una nuova economia del mare.

L'ambito del porto va esteso verso nord inglobando il fronte interessato dagli interventi di bonifica (aree Pertusola e Montedison).

Si manifesta anche in questo caso la profonda connessione tra la riprogrammazione urbanistica e la conclusione del processo amministrativo riferito al Progetto Operativo di Bonifica (POB) delle aree di proprietà privata incluse nel più ampio Sito di Interesse Nazionale (SIN) che dovrà scandire i termini temporali della "restituzione" (in senso atecnico per quanto riferito all'effettiva traslazione della proprietà delle aree) delle porzioni di territorio bonificate e della destinazione di queste nella più ampia visione del PSC.

In linea generale per l'area del porto vanno individuate diverse e differenti attività, superando quindi una visione monofunzionale delle attività che possono interessare l'area del porto.

Più nello specifico (ma sempre in prospettiva generale in questa fase) sono ipotizzati alcuni interventi che possono essere attuati mediante intese con l'Autorità Portuale.

Ovvero:

- il porto vecchio va destinato all'attività diportistica/turistica; le aree del demanio, oggi occupate da magazzini, attività commerciali e da attività di rimesaggio, devono essere riqualificate al fine della realizzazione di un borgo marinaro;
- il deposito carburanti va destinato alla localizzazione di una funzionale speciale, fortemente attrattiva e con caratteristiche iconiche dal punto di vista architettonico; l'eventuale edificio, da destinare a molteplici funzioni, comprese quelle ricettive, deve essere in grado di superare la barriera del molo frangiflutti per affacciarsi verso il mare. L'intervento deve inoltre prevedere la possibilità di collegare il bacino portuale vecchio con quello nuovo;
- il porto nuovo deve accogliere diverse attività quali: il rimessaggio e la manutenzione dei grandi yacht, la stazione marittima per l'attività crocieristica, le attività commerciali più classiche e quella di pesca;
- va superata la concezione del porto come recinto impenetrabile e impermeabile ai flussi; il rapporto tra la città, in particolare il quartiere Marinella, con il porto, pur garantendo le necessarie condizioni di sicurezza non può essere pensato come muro. La città deve potersi affacciare sull'area portuale;
- In questo contesto è ricompresa l'interpretazione dei criteri per la riqualificazione determinante di aree oggi interessate da fenomeni insediativi che impediscono qualsiasi forma di godimento e fruizione di servizi scolastici e culturali già esistenti nell'area di Via Acquabona (polo scolastico e biblioteca, città degli Studi). Il tema della rigenerazione urbana connessa al progetto prevista dall'Antica Kroton estenderà i suoi effetti a quest'area come a quella di Via Mario Nicoletta; oggi inclusa in uno sviluppo incompiuto ed ostacolato dalla sua estensione orizzontale, sfruttata innaturalmente da attività che dovrebbero essere dislocate in aree dedicate. Così favorendo un nuovo sviluppo "verticale", riqualificato e ambizioso. Compatibile con la riconquista urbana delle zone così ridisegnate nelle loro opzioni di accoglienza e restituzione alla città;
- la foce del fiume Esaro va ripensata come porto canale, con funzione di cerniera tra la città e la zona industriale rigenerata;

- le aree interessate dagli interventi di bonifica devono diventare la “nuova città” funzionalmente e formalmente connessa con il mare sul modello delle città costiere americane (il riferimento è al water-front navigabile e capillarmente abitato delle aree urbane sul modello della costa nord di Miami e di Fort Lauderdale o, rimanendo in ambito europeo, di Amsterdam);
- le aree produttive sul fronte mare vanno attrezzate per accogliere attività manifatturiere finalizzate alla manutenzione e costruzione delle imbarcazioni e navi o parti di esse, sviluppando un cluster produttivo legato al settore nautico e navale;
- il fronte mare portuale deve diventare un link tra la zona nord e la zona sud di Crotona: può essere attrezzato come percorso pedonale, illuminato uniformemente e così fruibile e condivisibile in termini aggregativi e identificativi.

4. STRATEGIE E AZIONI: LE AREE ESTERNE

4.1. Il territorio nord e la valle del Neto

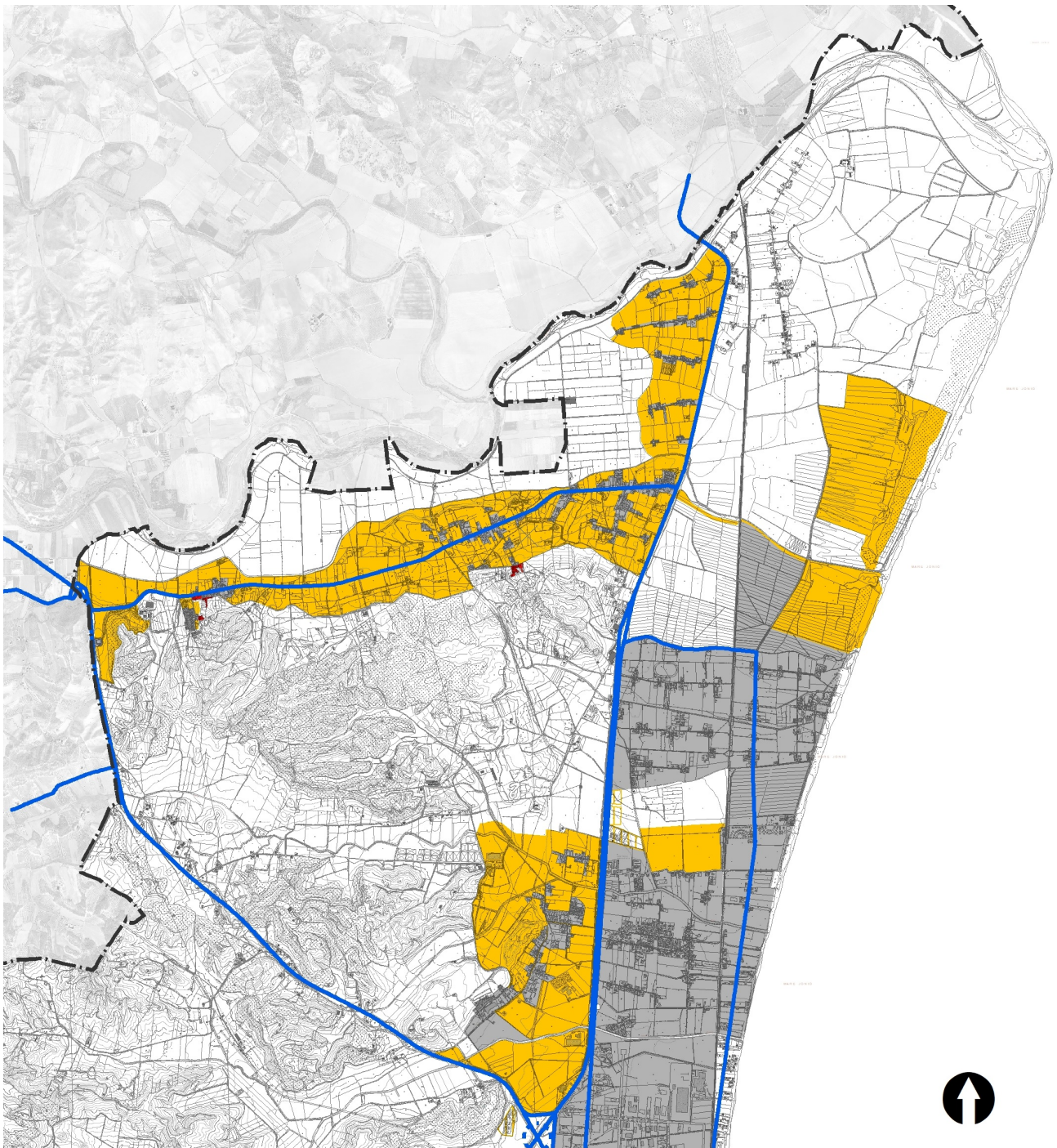
Relativamente al territorio più settentrionale di Crotona, va rivista la previsione del PRG vigente eliminando l'ambito di trasformazione e prevedendo la possibilità del completamento dei nuclei già edificati senza necessariamente ricorrere a strumentazione urbanistica attuativa o a meccanismi perequativi.

Il PSC deve puntare a valorizzare la presenza dei grandi sistemi ambientali e paesaggistici protetti che interessano principalmente il settore nord e, in particolare, l'ambito della foce del Neto interessato dalla Zona di Protezione Speciale (ZPS) Neto - Marchesato;

Gli obiettivi sono rappresentati da:

- garantire la tutela paesaggistica e ambientale e al contempo individuare le attività con essa compatibili (golf, ecc.);
- valutare la compatibilità di alcune previsioni urbanistiche del PRG vigente con i vincoli in atto (SIC, ZPS, ecc.);
- permettere la valorizzazione dei siti di Natura 2000 (ZPS e SIC) mediante l'insediamento di strutture ricettive nel loro immediato intorno senza quindi interessare gli habitat di maggiore interesse e relativa maggiore tutela.

Questi temi offrono un importante innesto per le prospettive di coordinamento con diverse aree che possono avere (ed hanno tuttora) identità di destinazione e potrebbero creare filiere di sviluppo molto utili all'evoluzione del territorio.



- aree confermate
- aree in ampliamento rispetto al PRG
- aree in riduzione rispetto al PRG
- ▨ aree per servizi in riduzione rispetto al PRG
- ▨ Parchi urbani

Figura 10 – Confronto tra PRG vigente e Schema di classificazione del Documento Programmatico Preliminare di PSC: il territorio nord e la valle del Neto.

4.2. Il territorio sud e Capo Colonna

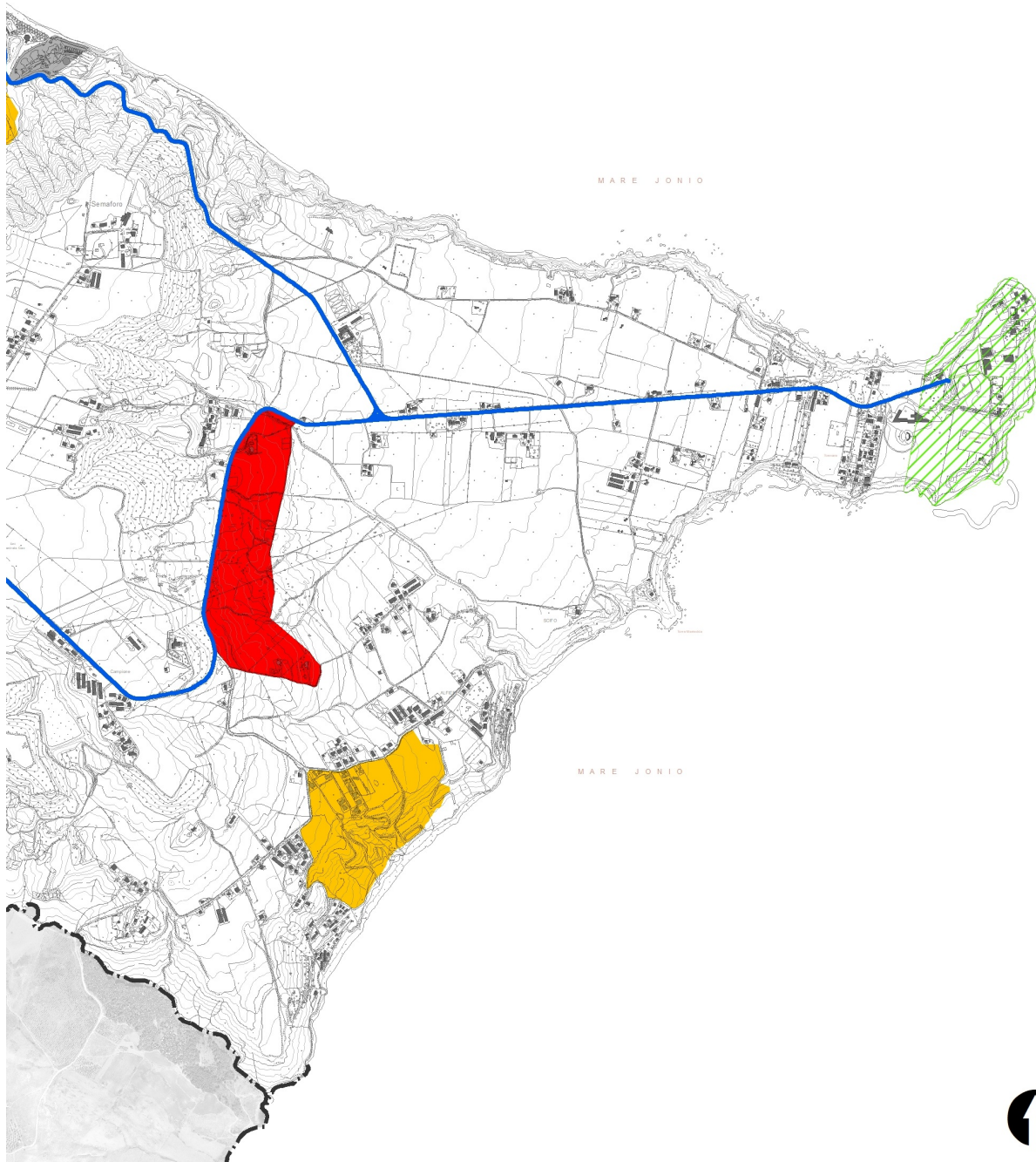
Analogamente all'ambito della valle del Neto, l'area di Capo Colonna rappresenta una delle principali opportunità da utilizzare per il potenziamento dell'offerta turistica del territorio crotonese.

Anche in questo caso il PSC deve puntare a valorizzare la presenza dei grandi sistemi ambientali e paesaggistici protetti che interessano principalmente il settore sud e, in particolare, la riserva marina e la zona archeologica¹ con il museo.

Si prevede:

- l'eliminazione della previsione di realizzare un nuovo insediamento alberghiero lungo la costa in quanto in contrasto con i vincoli imposti dal QTRP (inedificabilità della fascia di 500 metri dalla linea SID). Per tale area si prevede la possibilità di insediare attrezzature di servizio alla fascia costiera di tipo stagionale e removibile;
- individuazione di un insediamento ricettivo-alberghiero in un ambito più interno lungo la strada per Salica;
- la possibilità di insediare strutture sportive e ricreative (parchi naturali, percorsi ippici e ciclopeditoni, strutture golfistiche che, unitamente alle aree nord possono creare un sistema di offerta golfistica) compatibili con i caratteri dell'area.

¹ Con riferimento alla zona archeologica di Capo Colonna è in atto una riflessione più approfondita per compendiare i limiti dei vincoli esistenti con le aspettative di emersione, valorizzazione e condivisione dei patrimoni esistenti. Il tema è quello della massimizzazione del potenziale reso disponibile dal progetto dell'Antica Kroton e di ogni altra risorsa dedicata e intercettabile.



- aree confermate
- aree in ampliamento rispetto al PRG
- aree in riduzione rispetto al PRG
- ▨ aree per servizi in riduzione rispetto al PRG
- ▨ Parchi urbani

Figura 11 – Confronto tra PRG vigente e Schema di classificazione del Documento Programmatico Preliminare di PSC: il territorio sud e Capo Colonna.

5. STRATEGIE E AZIONI: FRAZIONI

5.1. Poggio Pudano

Relativamente al nucleo di Poggio Pudano si ipotizza di:

- verificare la necessità di individuare nuovi ambiti di espansione residenziale o se, al contrario, vada individuata una normativa che consenta il completamento dell'esistente all'interno della attuale figura urbanizzata;
- affrontare il problema della messa in sicurezza dell'abitato rispetto alla presenza della SS 106;
- individuare nuovi collegamenti con il nucleo urbano centrale di Crotona anche attraverso percorsi di rilievo paesaggistico (ad esempio il percorso lungo il fiume Esaro).

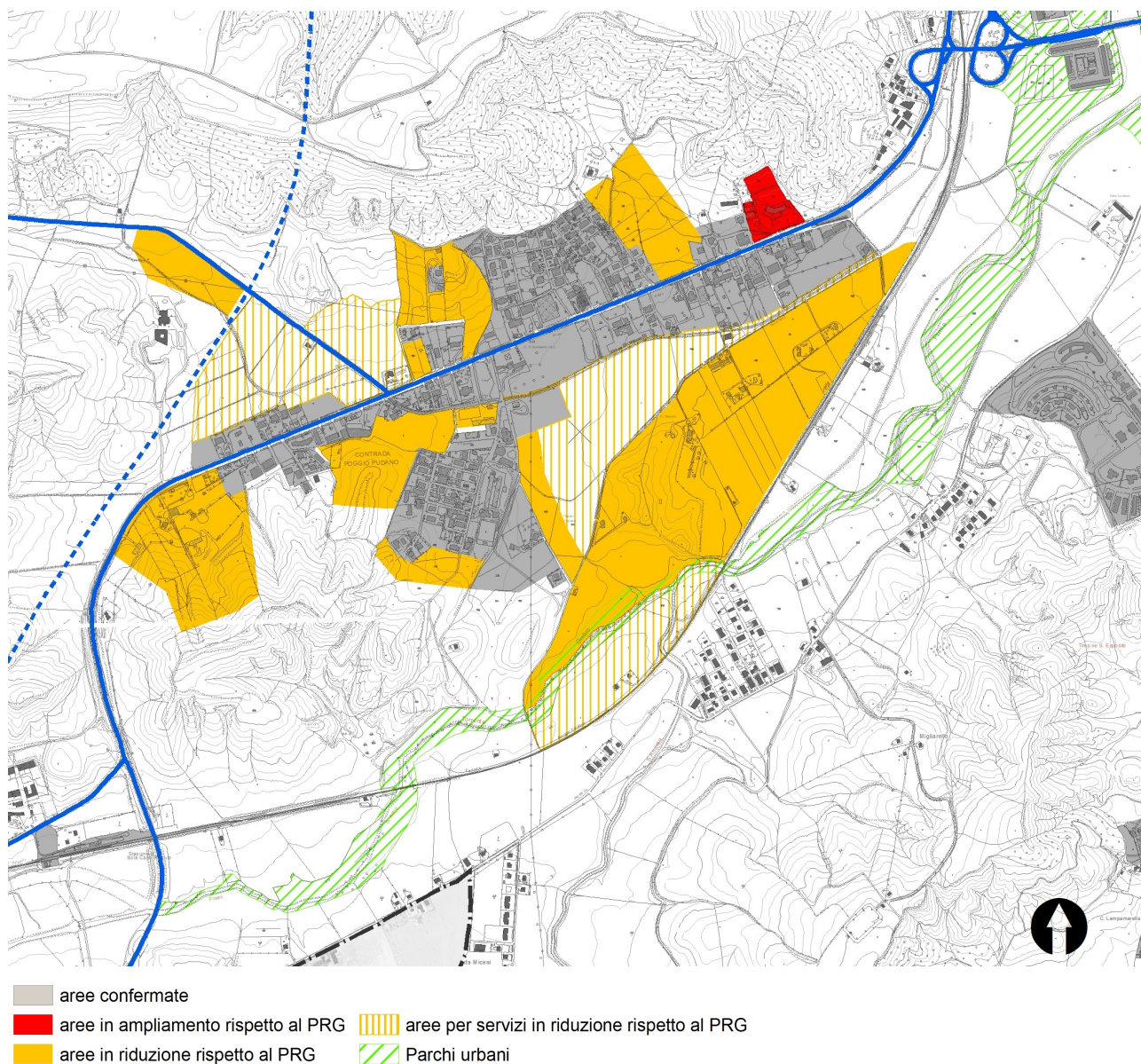


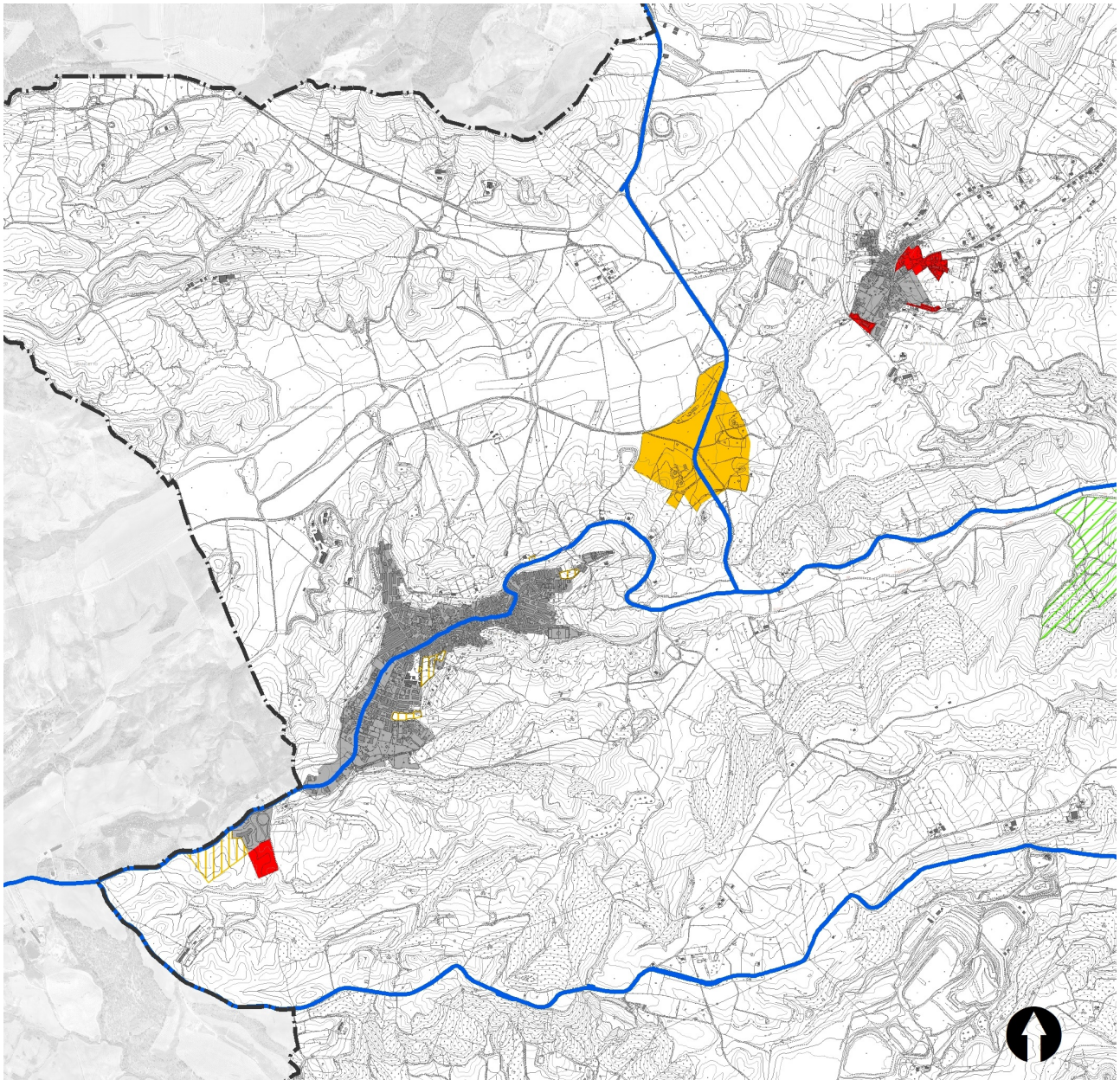
Figura 12 – Confronto tra PRG vigente e Schema di classificazione del Documento Programmatico Preliminare di PSC: Poggio Pudano.

5.2. Papanice e Apriglianello

Relativamente ai nuclei di Papanice e Apriglianello il PSC punta a:

- verificare la necessità di individuare nuovi ambiti di espansione residenziale e la loro coerenza con le condizioni di rischio geologico o se, al contrario, vada individuata una normativa che consenta il completamento dell'esistente all'interno della attuale figura urbanizzata;
- eliminare la previsione di un'area produttiva che a più di 15 anni dalla sua ideazione non ha visto allocarsi alcun nuovo insediamento;
- potenziare le strutture di servizio (ad esempio attorno alla scuola esistente a sud della frazione di Papanice).

Nello specifico della frazione di Papanice, in sede di redazione finale del PSC, dovranno essere valutati interventi di parziale demolizione di strutture edilizie esistenti (per gran parte abbandonata) al fine di realizzare un percorso pubblico interno non condizionato da strozzature e restringimenti.



- aree confermate
- aree in ampliamento rispetto al PRG
- aree in riduzione rispetto al PRG
- ▨ aree per servizi in riduzione rispetto al PRG
- ▨ Parchi urbani

Figura 13 – Confronto tra PRG vigente e Schema di classificazione del Documento Programmatico Preliminare di PSC: Papanice e Apriglianello.

5.3. Gabella e Margherita

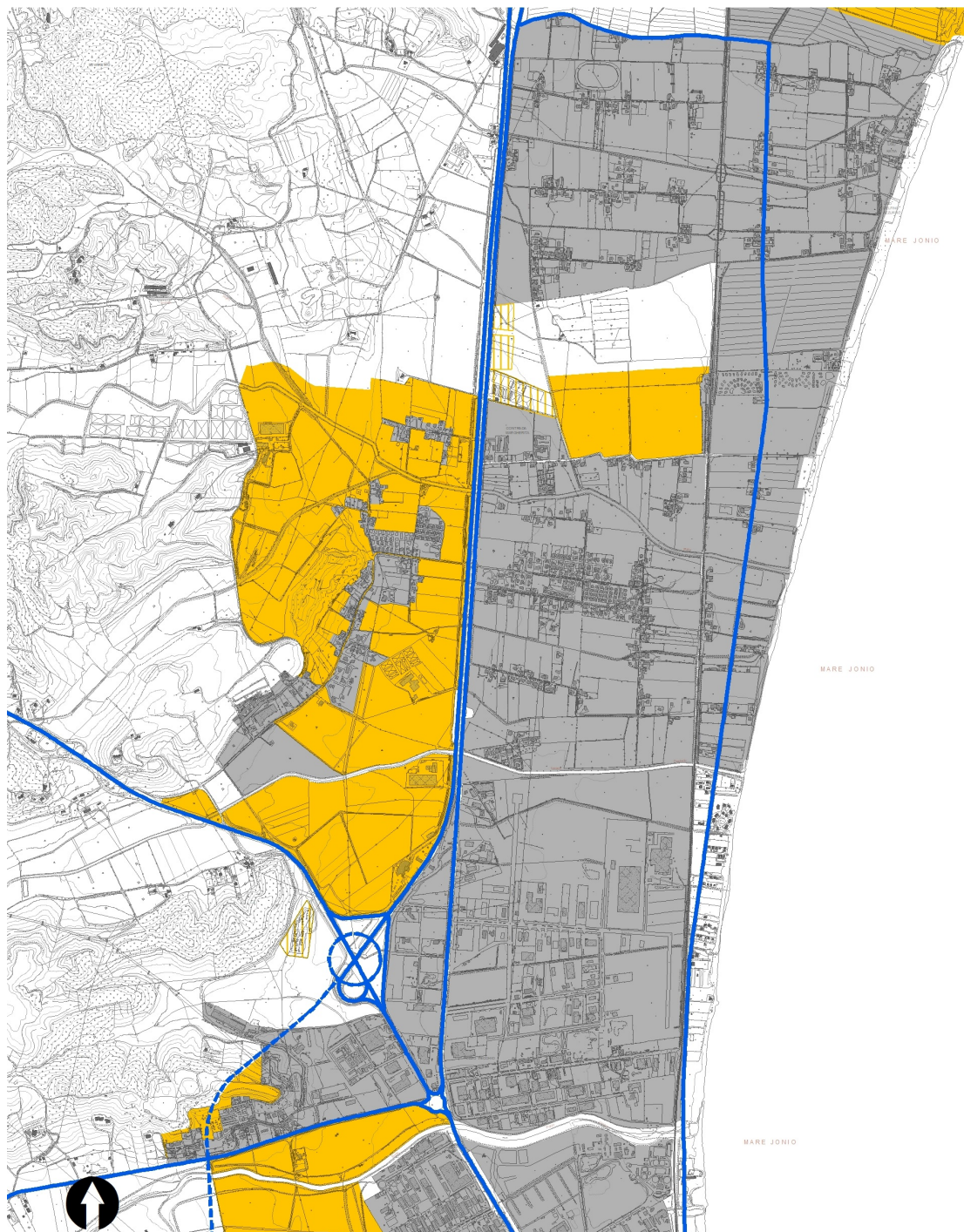
Per i nuclei di Gabella e Margherita sono state riviste le previsioni del PRG rimodulandole in funzione delle differenti condizioni di sicurezza e capacità di resilienza e di infrastrutturazione delle tre principali aree (Gabella Soprana, Gabella Sottana, Margherita). In particolare si propone una riduzione delle ipotesi espansive di Gabella Soprana in ragione delle condizioni di accessibilità che non garantiscono normali condizioni di sicurezza agli abitanti.

Sono stati inoltre ridotti gli ambiti di intervento al fine di non coinvolgere aree agricole ancora intatte e puntare ad una maggiore compattazione dei nuclei urbani quale condizione per una più efficace infrastrutturazione degli insediamenti e minori costi.

Per l'area costiera di Gabella e Margherita viene proposta la possibilità di insediare strutture ricettive che dovranno essere accompagnate da interventi di miglioramento dell'accesso alla spiaggia.

In sede di definizione finale del PSC andranno affrontati i seguenti temi:

- rafforzare il modello di città giardino e precisare le condizioni di intervento;
- modulare l'edificabilità in funzione delle destinazioni ammesse privilegiando gli interventi che possono essere riorganizzati secondo il modello dell'Albergo diffuso;
- precisare le modalità attuative e le funzioni ammesse nella fascia del lungo mare (entro e oltre i 300 m dalla linea del Demanio marittimo).



- aree confermate
- aree in ampliamento rispetto al PRG
- aree in riduzione rispetto al PRG
- ▨ aree per servizi in riduzione rispetto al PRG
- ▨ Parchi urbani

Figura 14 – Confronto tra PRG vigente e Schema di classificazione del Documento Programmatico Preliminare di PSC: Gabella e Margherita.

6. STRATEGIE E AZIONI: LA CITTA' PUBBLICA

Relativamente al sistema della città pubblica le strategie progettuali e le azioni da intraprendere sono le seguenti:

- superare il carattere frammentario attuale degli spazi pubblici al fine di realizzare una rete verde continua in grado di attivare un processo di integrazione e inclusione dei quartieri urbani, di intraprendere un percorso di loro riqualificazione;
- valorizzare le colline argillose sia per il loro ruolo di grandi luoghi pubblici sia per il loro valore di identificazione (landmark) dell'ambito urbano di Crotone. Le grandi colline argillose devono essere ripensate superando il loro attuale carattere residuale di spazi interclusi dell'edificazione e da essa continuamente erosi. Al contrario le colline devono essere riprogettate come spazi centrali dai quali si guarda la città e vengono visti dalla città;
- prolungare la rete verde urbana verso l'area rurale coinvolgendo anche il territorio esterno nel processo di integrazione e riqualificazione territoriale. In particolare vanno valorizzati e realizzate i tracciati dei canali (ad esempio il parco fluviale dell'Esaro), i sistemi paesaggistici interni (ad esempio Manca di Cani), i sistemi paesaggistici costieri (ad esempio il sistema calanchifero e la Vrica).

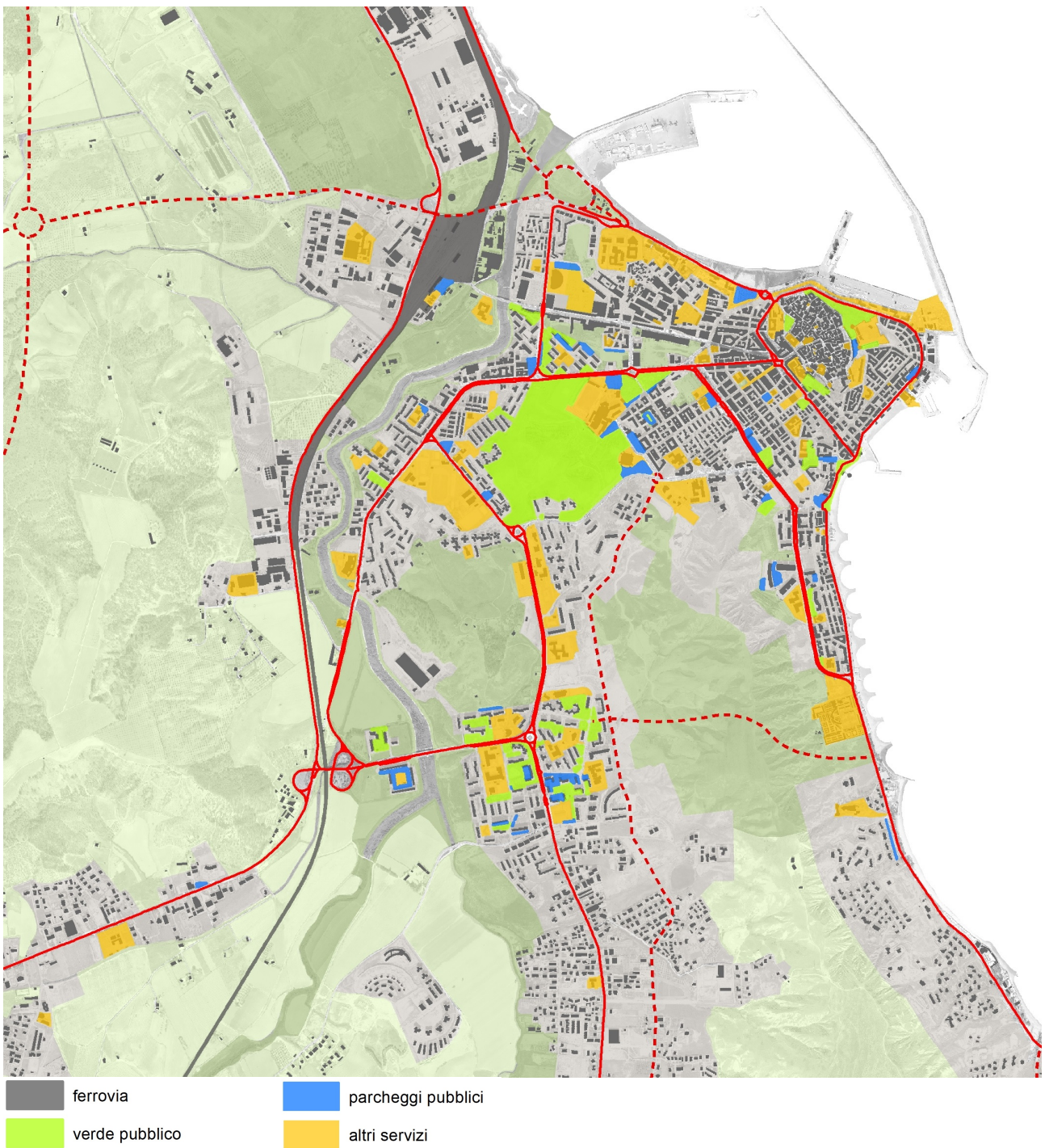


Figura 15 – Il sistema delle attrezzature e dei servizi esistenti: una prima classificazione.

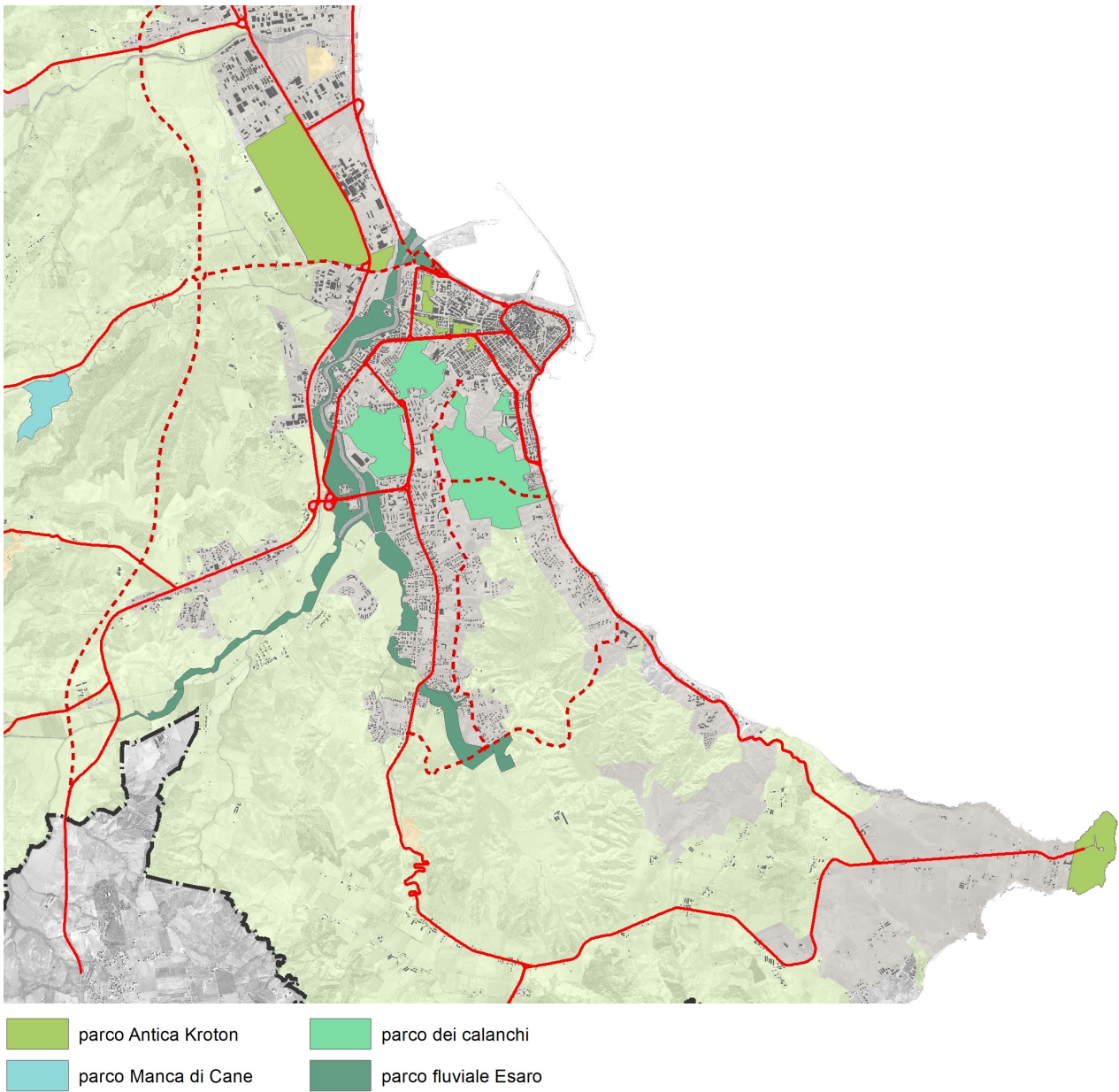


Figura 16 – sistema archeologico Antica Kroton e sistema dei parchi urbani.



Figura 17 – schema di massima per la riorganizzazione del verde pubblico nell'ottica della ricucitura urbana

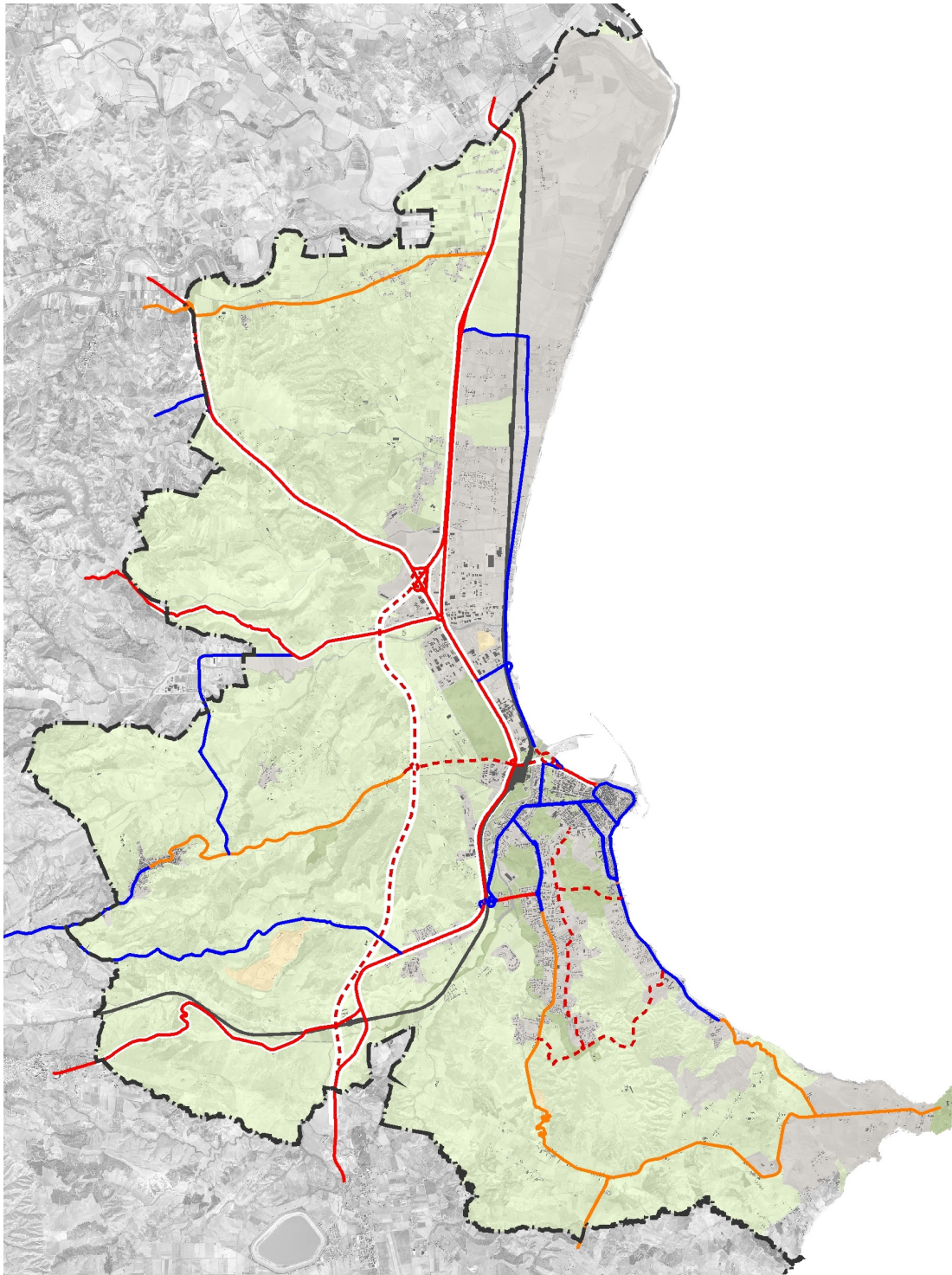
7. STRATEGIE E AZIONI: LA RETE INFRASTRUTTURALE

Relativamente al sistema infrastrutturale i principali interventi sono rappresentati da:

- prolungamento della strada a 4 corsie (variante SS 106) da Passo Vecchio fino al bivio per Cutro e individuazione di un nuovo asse di ingresso all'area centrale di Crotona
- completamento della "strada parco" al fine di realizzare una alternativa a via Nazioni Unite (ancora oggi l'unico tracciato a servizio dei quartieri di Tufolo e Farina)
- realizzazione di tracciati di collegamento tra la strada parco e il lungo mare; il tunnel con innesto a sud del cimitero e la strada con innesto nell'area dell'albergo Costa Tiziana.

Altri interventi relativi alla rete infrastrutturale riguardano:

- l'adeguamento della strada consortile di Gabella e Margherita sulla quale dovranno essere riorganizzate le connessioni per l'accesso all'area costiera e i collegamenti con l'ambito del Neto;
- la sistemazione della strada dell'Irto al fine di migliorare l'accessibilità a Capo Colonna.



- SS - strada statale
- SP - strada provinciale
- SC - strada comunale
- - - viabilità di progetto
- FS - ferrovia

Figura 18 – Schema dell'assetto infrastrutturale.

8. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E DISCIPLINA NORMATIVA

8.1. Classificazione del territorio: la disciplina urbanistica

Lo schema di classificazione dei suoli (riportato negli elaborati PSM TAV1 Individuazione di massima delle principali scelte di piano - Intero territorio – Scala 1:20.000 e PSM TAV2a Individuazione di massima delle principali scelte di piano – Scala 1:10.000) è stato definito sulla base delle indicazioni della Legge Urbanistica Regionale e delle norme del QTRP della Calabria.

La classificazione si articola come di seguito specificato:

- **Territorio urbanizzato consolidato**

Si tratta del territorio che è già stato oggetto di trasformazione urbanistica e di occupazione del suolo. Il territorio urbanizzato si articola ulteriormente in:

- Ambiti di antica formazione
- Ambiti di recente formazione
- Nuclei abitati in zona agricola
- Ambiti ricettivi
- Ambiti produttivi, direzionali e commerciali

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

- **Territorio Urbanizzato da consolidare**

Si tratta del territorio già in parte trasformato anche se non ancora completamente oppure che dovrà essere interessato da interventi di radicale trasformazione urbanistica. Il Territorio Urbanizzato da consolidare si articola ulteriormente in:

- Ambiti di recente formazione di Gabella e Margherita
- Aree interessate da pianificazione urbanistica attuativa approvata e vigente
- Ambiti di riconversione funzionale e morfologica

Per tali ambiti gli interventi di trasformazione sono di norma indiretti e vanno preventivamente assoggettati a pianificazione urbanistica attuativa o da varianti di strumenti vigenti.

- **Territorio urbanizzato per attrezzature e servizi**

Si tratta delle parti del territorio interessate dalla presenza delle attrezzature pubbliche di interesse urbano o territoriale. Il Territorio urbanizzato per attrezzature e servizi si articola ulteriormente in

- Strutture e attrezzature di scala urbana
- Sistema archeologico dell'antica Kroton
- Sistema dei parchi urbani

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

- **Territorio urbanizzato interessato da co-pianificazione**

Si tratta delle parti del territorio la cui disciplina urbanistica deve essere oggetto di concertazione e co-pianificazione, trattandosi di ambiti regolati da specifici e autonomi strumenti urbanistici. Il Territorio urbanizzato interessato da co-pianificazione. Il territorio urbanizzato da co-pianificazione si articola ulteriormente in:

- *Ambiti urbanizzati produttivi interessati dal Piano del Consorzio per lo sviluppo industriale di Crotone*
- *Ambito del porto interessato dal relativo piano*

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

- **Territorio urbanizzabile**

Si tratta del territorio attualmente non urbanizzato che potrà essere interessato da interventi di nuova espansione. Il Territorio urbanizzabile si articola ulteriormente in

- *Ambiti residenziali*
- *Ambiti produttivi*
- *Ambiti ricettivi*
- *Ambiti per attrezzature e servizi per la valorizzazione costiera*

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

- **Territorio non urbanizzabile**

Si tratta del territorio che non potrà essere interessato da interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, fatto salvo gli interventi funzionali alla conduzione dei fondi agricoli. Il Territorio urbanizzato per attrezzature e servizi si articola ulteriormente in:

- *Aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate*
Tale ambito presenta un notevole interesse agricolo per tutte le colture specializzate di oliveti e vigneti, frutticole, le colture orticole, le colture minori, le colture orticole a pieno campo e in serra.
Il Piano promuove la conservazione delle caratteristiche agricolo-produttive mediante la minimizzazione del consumo di suolo, e tramite interventi di recupero varietale delle specie legnose e di miglioramento dei caratteri fisici dei suoli.
- *Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni*
Tale ambito presenta un notevole interesse agricolo per tutte le colture erbacee e arboree, le ortive a pieno campo, le colture protette e industriali.
Il Piano promuove la conservazione delle attività agricolo-produttive, mediante interventi di recupero varietale delle specie legnose (vite e olivo), di minimizzazione del consumo di suolo e di miglioramento dei caratteri fisici dei substrati pedologici, localmente coadiuvabili con l'utilizzo di sistemi di irrigazione per aspersione a bassa intensità.
- *Aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola.*
Le aree identificate possiedono caratteri di eterogeneità e rappresentatività

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

 - *Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesaggistico-ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti*
L'ambito è orientato alla funzione prioritaria di tutela nella quale deve essere garantita la conservazione integrale delle caratteristiche ambientali, naturalistiche, paesaggistiche, geomorfologiche e dei rispettivi contesti

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

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

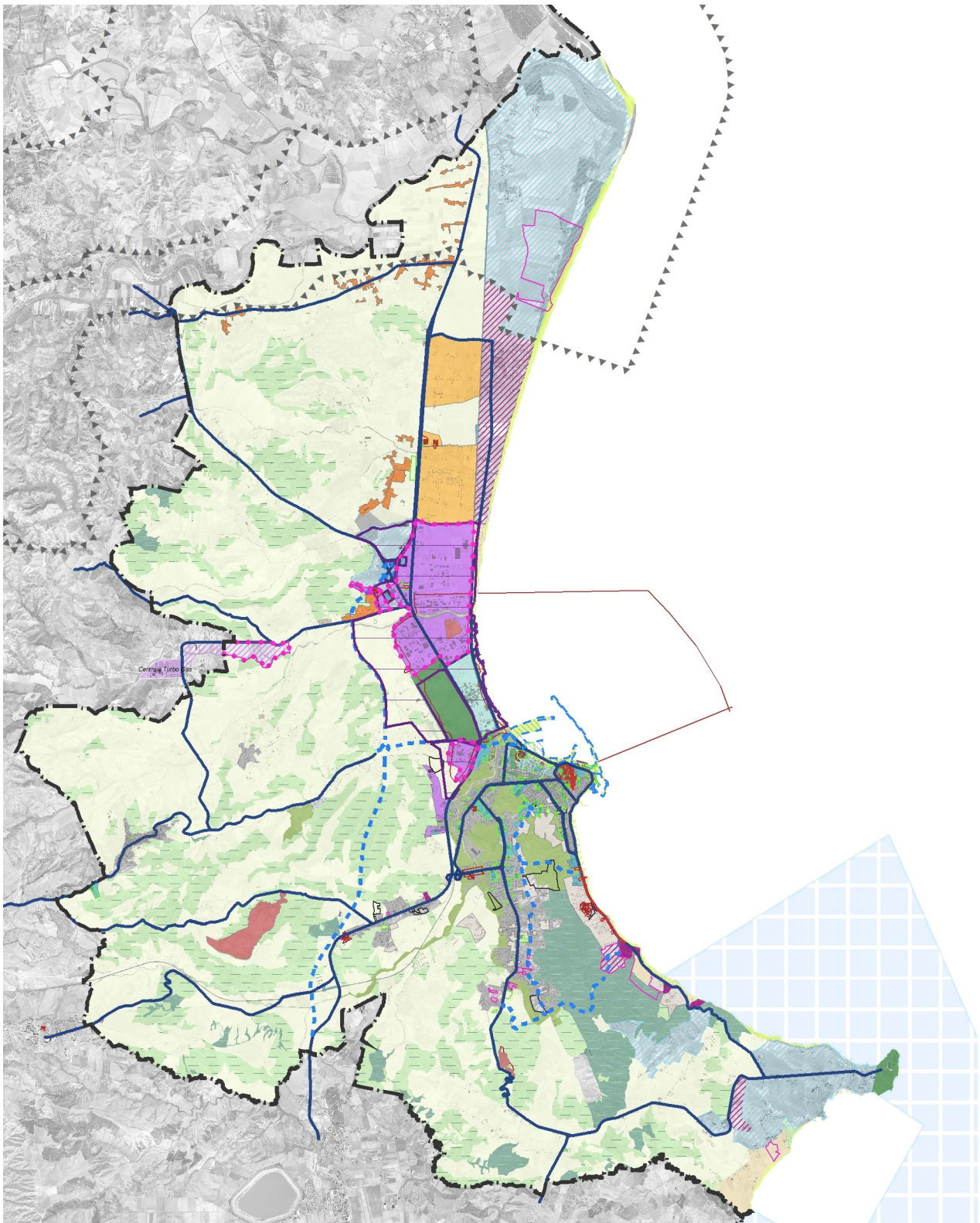












Figura 19 – Schema di classificazione del territorio (riduzione della tavola...

—•— confine comunale




territorio urbanizzato consolidato

-  ambiti di antica formazione
-  ambiti di recente formazione
-  nuclei abitati in area agricola
-  ambiti ricettivi
-  ambiti produttivi, direzionali e commerciale




territorio urbanizzato da consolidare

-  ambiti di recente formazione della città giardino di Gabella e Margherita
-  lottizzazioni convenzionate
-  lottizzazioni presentate in Consiglio, ma non convenzionate
-  lottizzazioni presentate in comune, ma non portate in Consiglio
-  ambiti di riconversione funzionale





territorio urbanizzato per attrezzature e servizi

-  strutture e attrezzature di scala urbana
-  sistema archeologico Antica Kroton
-  sistema dei parchi urbani








territorio urbanizzato interessato da co-pianificazione


-  perimetro ambito nucleo di industrializzazione di Crotona. Stato attuale
-  perimetro ambito nucleo di industrializzazione di Crotona. Proposta di modifica
-  area portuale

ambiti urbanizzabili

-  ambiti residenziali
-  ambiti produttivi
-  ambiti ricettivi
-  ambiti per attrezzature e servizi per la valorizzazione costiera

territorio non urbanizzabile e a trasformazione limitata


-  aree agricole produttive
-  aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola
-  aree boscate o da rimboschire
-  aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesaggistico-ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti
-  aree assoggettate ad usi civici o di proprietà collettiva di natura agricola o silvo-pastorale
-  aree del demanio marittimo interessate dal Piano Comunale di Spiaggia
-  ambiti di valorizzazione costiera esterni al Piano Comunale di Spiaggia


-  Discariche
Discarica del Consorzio Nucleo Industriale
Discariche Sovreco Spa per RSU e Rifiuti Speciali
Ex discarica comunale per RSU Tufolo-Farina



 riserva marina

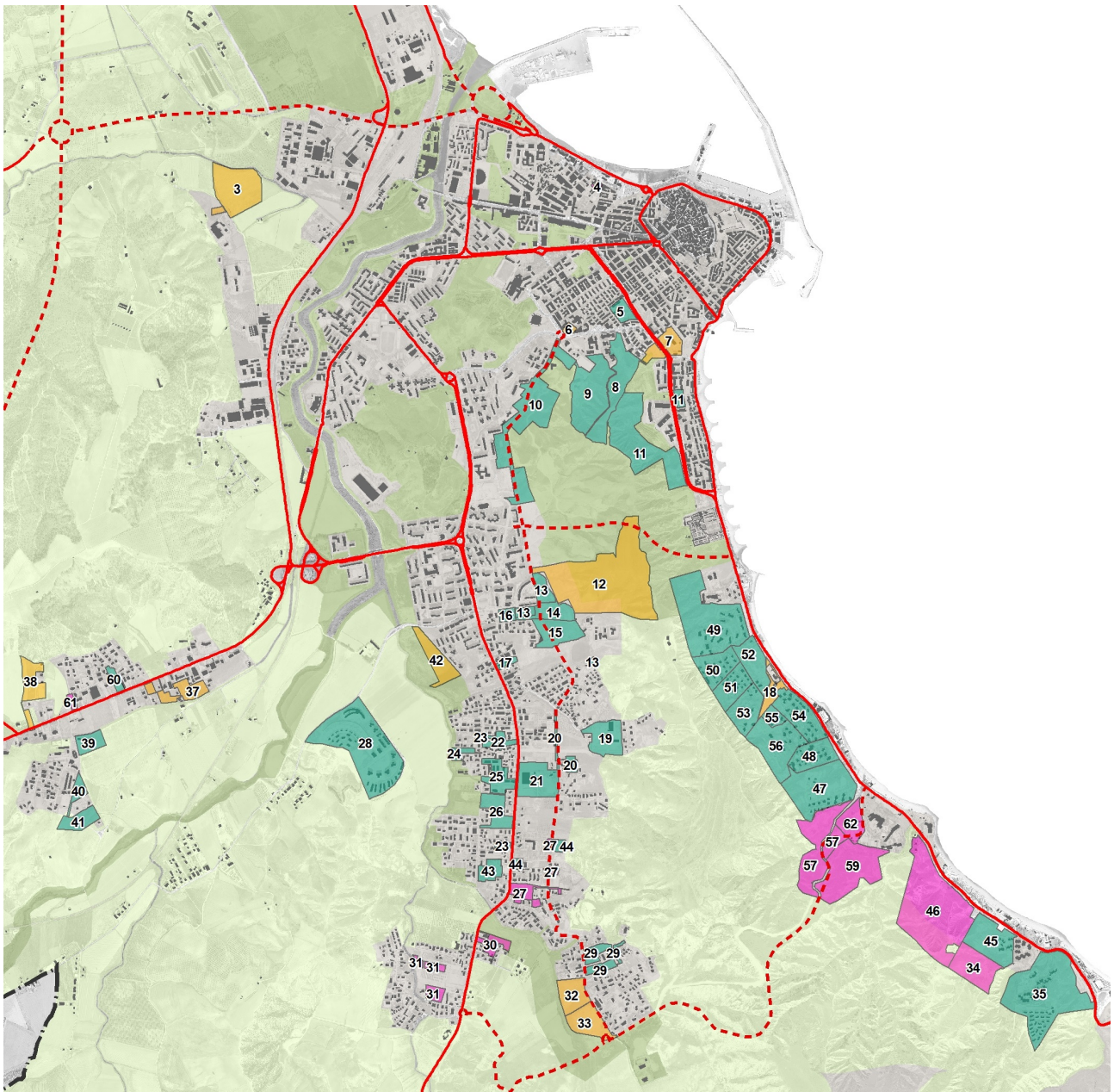
 viabilità principale esistente

 viabilità di progetto (nuovi tracciati e completamenti)

 progetti ed opere pubbliche in corso

 aree Protezione Civile

 Perimetrazione SIN



- lottizzazioni convenzionate
- lottizzazioni presentate in Consiglio, ma non convenzionate
- lottizzazioni presentate in comune, ma non portate in Consiglio

Figura 20 – Piani attuativi in corso.

8.2. Forma della normativa

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

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

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

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

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

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

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

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

- incrementi di volume o superficie (entro suoli già "consumati", densificazione senza consumo di suolo);
- riduzione degli oneri concessori.

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

9. PROPOSTA DI PIANO E RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

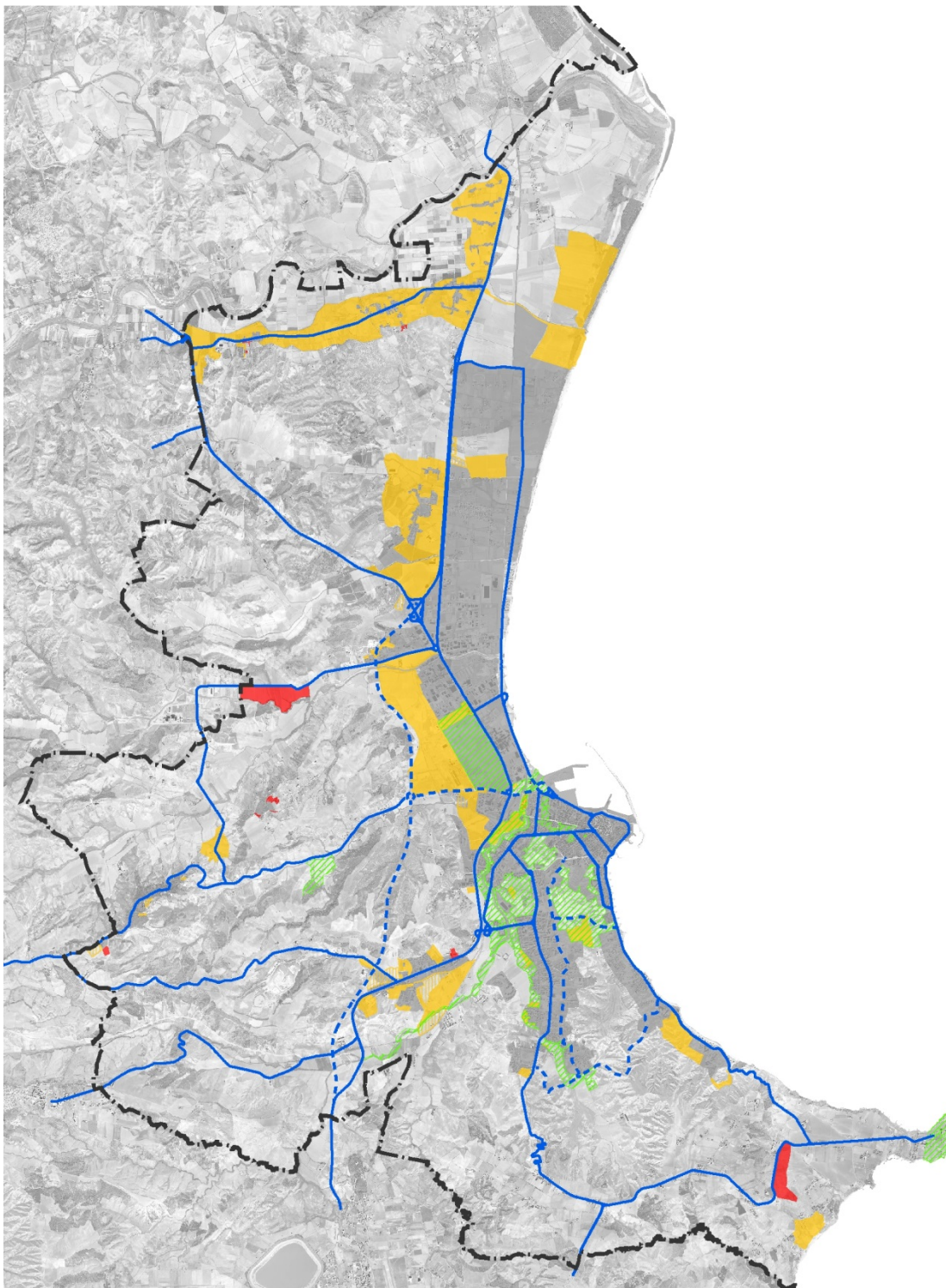
Il Documento Preliminare del PSC propone una consistente riduzione delle previsioni del PRG vigente non attuate che in termini dimensionali possono essere così sintetizzate:

- superficie in riduzione (aree trasformabili che tornano ad essere classificate come suolo agricolo): mq 823.707
- superficie in incremento (nuove previsioni insediative che comportano consumo di suolo agricolo): mq 13.971.456

Il bilancio complessivo è quindi pari a mq - 13.147.749 (diminuzione di suolo destinato a insediamenti).

La figura della pagina successiva individua le aree interessate da incrementi di consumo di suolo e da riduzione.

Gli interventi comportanti consumo di suolo sono indirizzati all'insediamento di strutture strumentali ad attività economiche (produttive e ricettive) mentre non si prevedono interventi di espansione destinati a nuovi insediamenti residenziali, coerentemente con l'ipotesi di stimolare il recupero dell'esistente.



- aree confermate
- aree in ampliamento rispetto al PRG | 823.707 mq
- aree in riduzione rispetto al PRG | 13.971.456 mq
- aree per servizi in riduzione rispetto al PRG | 960.419 mq
- Parchi urbani

Figura 21 – Confronto tra PRG e schema di classificazione del territorio del Documento Preliminare del PSC.