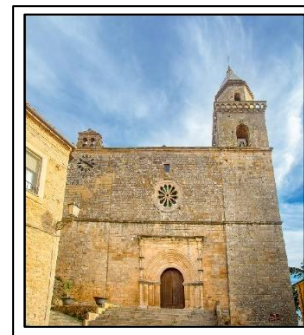




# COMUNE DI CROPANI

- Prov. di Catanzaro -



## ***Piano Strutturale Comunale Documento Preliminare***

(ai sensi della Legge Regionale n°19/2002 e ss.mm.ii)

### ***RELAZIONE PRELIMINARE***

Rapp.

Elaborato

**REL**

DATA

Anno 2023

Gruppo di Progetto:

Arch. Pianificatore Filippo Condino

Elaborazioni Grafiche e supporto G.I.S.

Soc. Servizi & Servizi

Il Sindaco Raffaele Mercurio

Responsabile Unico del  
Procedimento

Arch. Marilena Aprigliano

## Sommario

1. PREMESSA. LA COSTRUZIONE DEL PSC.....	3
2. IL DOCUMENTO PRELIMINARE. CONTENUTI E PROCEDURE .....	4
3. IL SISTEMA DELLE CONOSCENZE. RISORSE E CRITICITÀ.....	7
3.1 caratteri del territorio .....	8
3.2 L'area vasta di riferimento .....	10
3.3 Analisi del sistema insediativo-funzionale.....	12
3.4 sistema insediativo funzionale - indicazioni degli strumenti di pianificazione territoriale..	16
3.5 sistema insediativo funzionale - indicazioni degli strumenti di pianificazione urbanistica.	20
3.6 Analisi delle reti infrastrutturali.....	30
3.7 Analisi delle risorse ambientali e naturali.....	37
3.8 Analisi delle risorse storico culturali.....	39
3.9 Bilancio pianificazione vigente. Ricognizione stato giuridico -Strumentazione giuridica in atto: P.R.G. - P.I.P. - P.d.L. - P.E.E.P. ....	46
3.10 Sintesi Conoscitiva.....	56
4. IL QUADRO INTERPRETATIVO. OPPORTUNITÀ DI SVILUPPO.....	59
4.1 Le invarianti .....	59
5. LO SCHEMA DELLE SCELTE PIANIFICATORIE. OBIETTIVI STRATEGIE/AZIONI .....	60
5.1 Gli obiettivi .....	60
5.2 Obiettivi di sostenibilità ambientale del PSC .....	62
5.3 I temi progettuali alla base di un nuovo modello di sviluppo .....	64
5.4 Lavorare sulla città esistente e qualità dell'abitare .....	65
5.5 Stabilire reti e connessioni .....	72
5.7 Eco Turismo.....	73
5.8 Polarità riconosciute e nuove centralità.....	76
5.9 Aree agricole e multifunzionalità degli spazi aperti .....	77
5.10 Le scelte strategiche e le azioni di piano per i sistemi e gli spazi.....	79
5.11 I Sistemi del PSC .....	80
5.11.1 Sistema naturalistico ambientale.....	81
5.11.2 Sistema insediativo .....	86
5.11.3 Sistema relazionale.....	90
6. I CARATTERI DELLO SCHEMA DI MASSIMA.....	92
6.1 Classificazione delle TU - TdU -TAF. ....	93
6.2 Individuazione degli ATU e degli ATO.....	95
6.3 Individuazione Aree Progetto .....	95

## 1. PREMESSA. LA COSTRUZIONE DEL PSC

Gli obiettivi generali e gli orientamenti che l'Amministrazione comunale di *Cropani*, intende perseguire attraverso l'elaborazione del Piano Strutturale Comunale sono:

- la conservazione, il recupero e la valorizzazione del patrimonio culturale e testimoniale;
- il recupero, la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali e del paesaggio;
- il recupero, la qualificazione e valorizzazione del Borgo, della area costiera di Cropani Marina e della Frazione di Cuturella.

Questa scelta nasce dalla necessità di programmare un progetto di sviluppo e assetto territoriale dove sviluppo e benessere sociale ed economico significhino crescita ed equilibrio della qualità della vita.

Un progetto che consenta altresì di immaginare nel futuro un territorio maggiormente consapevole delle proprie specificità; che riconosca nella qualità diffusa e nella sostenibilità ambientale i pilastri sui quali fondare la propria competitività.

Le principali tematiche che il PSC affronta fanno riferimento alle caratteristiche emergenti nel territorio: la riqualificazione urbana e il recupero del centro storico (*qualità dell'abitare*); la dotazione di servizi (polarità riconosciute e nuove centralità delle aree interne); la tutela e la valorizzazione ambientale e paesaggistica (*ecoturismo e ospitalità diffusa*); le infrastrutture e la mobilità (*mobilità, accessibilità e rete delle percorrenze*); il territorio rurale (*aree agricole e multifunzionalità degli spazi aperti*).

Il PSC costituisce una straordinaria occasione affinché ognuno dei vari soggetti che a diverso titolo operano sul territorio, possa divenire attore di un progetto collettivo, mettersi in una rete di cooperazione materiale o immateriale tale da far percepire a ciascuno che, così facendo, si costruisce insieme la prospettiva di condizioni di vita migliori per tutti.

La pianificazione deve passare, infatti, da strumento prescrittivo, autoritario e rigido a strumento per *la Governance* e per la costruzione di una *visione strategica* dello sviluppo urbano e territoriale.

Questo significa che il Piano Strutturale non sarà soltanto un insieme di previsioni territoriali e di norme urbanistiche, ma anche e soprattutto un documento d'indirizzo strategico per lo sviluppo e l'organizzazione del territorio e per la crescita del benessere e della qualità dei rapporti e delle relazioni sociali dell'intera comunità.

Per questo motivo, e nella consapevolezza che il buon esito del Piano risiede nella qualità del processo di costruzione delle scelte di politica urbana, - scelte che devono essere necessariamente condivise e frutto di un efficace confronto collettivo - il PSC sarà definito anche con un'attività di confronto e scambio con i cittadini e con i tecnici del settore urbanistico, con il contributo dei quali, sicuramente, sarà perfezionato il Quadro Conoscitivo. Le criticità e gli elementi di forza hanno dato luogo al Documento Preliminare, che sarà oggetto di comunicazione e di ulteriore confronto con la collettività locale e con gli operatori e le forze economiche presenti sul territorio.

## **2. IL DOCUMENTO PRELIMINARE. CONTENUTI E PROCEDURE**

Il Documento Preliminare, nel suo processo di formazione, concretizza, insieme con il Regolamento Edilizio e Urbanistico (REU), i principi fissati dalla

Legge Urbanistica Regionale 19/2002 e s.m.e i. (sostenibilità - sussidiarietà - partecipazione - perequazione). Definisce i contenuti del Piano "declinando sotto la forma degli indirizzi strategici, il quadro dei vincoli e delle tutele, gli assetti del paesaggio e del territorio, la lettura preliminare dei territori urbanizzati e urbanizzabili", rinviando alla stesura definitiva del PSC la conferma delle perimetrazioni e i contenuti normativi relativi ai differenti ambiti.

Il Documento Preliminare rappresenta quindi il primo passo per aprire il processo di pianificazione partecipata e concertata che porterà alla definizione condivisa del nuovo Piano urbanistico e costituisce altresì l'avvio al processo per la definizione degli obiettivi e delle strategie da mettere in campo per il territorio di Cropani.

La metodologia adottata per la redazione del Documento Preliminare si articola in quattro fasi:

- Analisi - si sostanzia nel Quadro Conoscitivo;
- Interpretazione - si sostanzia nella Definizione degli Obiettivi di Piano.
- Progetto - si sostanzia nello Schema delle Scelte Pianificatorie.
- Verifica coerenza e compatibilità - investe trasversalmente le prime tre e si, sostanzia nel Rapporto Ambientale Preliminare.

Le attività che fanno capo alle fasi sopra descritte si svolgono in maniera orizzontale e complementare per i tre sistemi di pianificazione: sistema naturalistico-ambientale (comprendente gli ambiti a valenza paesaggistico - ambientale e le aree agricole forestali), sistema insediativo, sistema infrastrutturale.

Il Documento Preliminare si compone delle seguenti parti:

- Quadro Conoscitivo

Costituisce, nell'ambito del PSC, l'insieme delle conoscenze necessarie a dimostrare la sostenibilità delle trasformazioni previste dagli strumenti della pianificazione e dunque per verificare il rispetto delle disposizioni fondamentali della LUR 19/2002. In particolare il Quadro Conoscitivo è finalizzato all'accertamento dello stato esistente delle risorse del territorio, considerando sia le risorse naturali sia le altre risorse essenziali che sono presenti nel territorio comunale, per consentire, successivamente, la valutazione dei livelli di criticità o di problematicità nell'uso delle risorse individuate.

- Scenario Obiettivo - Strategie/Azioni di Piano

E' il risultato delle fasi -Interpretazione e Progetto - e rappresenta, in via preliminare, la visione, dell'assetto urbanistico che si vuole raggiungere attraverso il Piano; contiene la trasposizione cartografica e ideogrammatica dello scenario obiettivo e le strategie/azioni assunte nel PSC.

- Regolamento Edilizio e Urbanistico (bozza)

Il REU è lo strumento nel quale si definiscono le regole e le modalità di intervento rispetto agli obiettivi/strategie che si intende mettere in atto e costituisce una "sintesi ragionata ed aggiornabile delle norme e delle disposizioni" che riguardano l'assetto urbanistico dei singoli territori.

- Rapporto Ambientale Preliminare (VAS)

E' il documento nel quale sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del Piano potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi del Piano stesso.

Il DP il REU e il RAP saranno adottati dal Consiglio Comunale e saranno oggetto di valutazione in Conferenza di Pianificazione, ai sensi dell' art. 13 della LUR 19/2002.

Per il Comune di Cropani che ha aderito al principio di "Consumo di Suolo Zero" la Conferenza di Pianificazione si conclude entro settantacinque (75) giorni dalla sua convocazione. In questo periodo gli Enti e i soggetti intervenuti possono presentare osservazioni al Documento Preliminare, rispetto alle quali, l'Ufficio del Piano dovrà esprimersi in sede di adozione del PSC.

### **3. IL SISTEMA DELLE CONOSCENZE. RISORSE E CRITICITÀ.**

La LUR 19/2002 e s.m.e.i. stabilisce che la pianificazione si deve sviluppare attraverso un processo diretto a garantire la coerenza tra le caratteristiche e lo stato del territorio e le previsioni dello strumento di pianificazione messo in atto dal Comune. Pertanto, l'Amministrazione Comunale deve ricercare le soluzioni che risultano meglio rispondenti, non solo agli obiettivi di sviluppo economico e sociale della propria comunità, ma anche a quelli di tutela, riequilibrio e valorizzazione del territorio, operando una valutazione preventiva degli effetti che le previsioni avranno sui sistemi territoriali.

Per garantire questo rapporto equilibrato tra sviluppo e salvaguardia del territorio, (che si verifica attraverso la VAS) il processo pianificatorio parte da un approccio fondato sulla "conoscenza" analitica del territorio, intesa come lettura, descrizione ed interpretazione dei fenomeni territoriali e insediativi specifici del luogo, dei suoi cambiamenti in atto e delle tendenze socio-economiche, per individuarne linee di sviluppo, i valori ambientali, le

caratteristiche peculiari di lungo periodo.

Tale approccio, in riferimento al carattere innovativo introdotto dalla nuova LUR 19\2002 e s.m.e i., si è concretizzato con l'elaborazione del Quadro Conoscitivo.

Il Quadro Conoscitivo, è articolato sia in modo generale comprendente il sistema territoriale d'area vasta, volto ad inquadrare il territorio nell'ambito di una più ampia porzione territoriale, che ha preso in considerazione il sistema infrastrutturale e relazionale, il sistema insediativo, dei servizi e della produzione e il sistema paesaggistico, sia in modo specifico, relativo al territorio di comunale, volto ad indagare e interpretare la complessità dei processi in atto, le relazioni e le dinamiche interne e gli elementi di caratterizzazione, entrando quindi nel dettaglio del sistema insediativo, sviluppando i temi delle aree urbanizzate, nelle loro articolazioni funzionali, formali e quantitative.

In tal modo è stato possibile focalizzare per ciascun tema e argomento, accanto alla descrizione degli assetti attuali, le dinamiche in atto e le criticità che da queste emergono, ma anche le ambizioni e le possibilità sostenibili e vantaggiose per la trasformazione del territorio stesso che possono trovare soluzioni nel campo d'azione del piano urbanistico.

E' stato inoltre possibile "leggere" le tendenze locali entro quelle generali e quindi di riconoscere le eventuali "identità".

### **3.1 caratteri del territorio**

Il Territorio del Comune di Cropani, oggetto del presente Studio è sito nel territorio del Medio Ionio Catanzarese per una estensione di circa 44,81 Km<sup>2</sup>, tra i Comuni di Sellia Maria e Botricello.

Nella parte collinare del territorio, caratterizzata dalla presenza della macchia mediterranea e di estesi oliveti, si trova il centro abitato più antico (chiamato talvolta Cropani Superiore, che ospita la sede municipale). Dall'altra parte del fiume Crocchio, che bagna l'intero territorio fino a sfociare nello Ionio, trova spazio la piccola frazione di Cuturella di Cropani. Mentre nella marginale zona pianeggiante è situata Cropani Marina, un centro abitato che si estende dal mare alla Strada statale 106 Jonica.

L'area del Comune appartiene alla zona altimetrica denominata collina litoranea e tocca il mare. Il centro abitato di Cropani si trova ad un'altitudine di 347 metri sul livello del mare: l'altezza massima raggiunta nel territorio comunale è di 710 metri s.l.m., mentre la quota minima è di 0 metri. s.l.m.

Il clima è tipicamente mediterraneo, con estati torride e caratterizzate da siccità; gli inverni sono miti con rare gelate e notevole piovosità.

L'escursione termica annuale è limitata, essendo intorno ai 20 °C.

Il territorio si estende a sud del Comune di Cropani e si trova nel settore sud-orientale del massiccio silano le cui propaggini si prolungano nella corona collinare degradante verso la stretta fascia costiera che si affaccia al mare Ionio, proprio al centro dell'ampio golfo di Squillace.

L'area in argomento e il territorio che lo contorna presentano delle emergenze naturalistiche di rilievo, inserite in ambiti di notevole pregio ambientale. Sono presenti nell'area una Riserva Naturale Regionale: Valli Cupe localizzata nel territorio di Cropani e Zagarise e il Parco Nazionale della Sila che arriva a comprendere la parte di territorio superiore a 1200 m s.l.m delle montagne di Cropani.

È presente un patrimonio culturale diffuso. Diversi i musei relativi alle

antiche tradizioni contadine (Museo dell'olio a Cropani, museo contadino a Zagarise), all'arte sacra (Museo diocesano di Cropani, e di arte sacra a Zagarise), pinacoteche e arte contemporanea); musei dedicati alla natura (Museo di etnofauna e di etnobotanica a Cropani) e alle scoperte archeologiche dell'area (Museo archeologico di Cropani). Sono presenti dei siti archeologici nei comuni di Cropani, Zagarise e Cropani. Numerose chiese, palazzi monasteri basiliani e fiorentini completano l'offerta culturale di questi piccoli borghi.

### **3.2 L'area vasta di riferimento**

L'area vasta di riferimento è l'area centrale della Calabria estesa al territorio regionale dell'ex provincia di Catanzaro comprendente ottanta comuni con una popolazione di 370.000 abitanti ed è una realtà complessa e articolata, che occupa il 15,9% del territorio regionale e la parte centrale della Regione. Questa parte di territorio è costituita dal cosiddetto Istmo Catanzaro Lamezia, stretta valle allungata di 30 km circa che unisce le due coste dal golfo di Squillace sul mar Ionio al golfo di Sant'Eufemia sul mar Tirreno e che è il punto più stretto dell'intera penisola italiana.

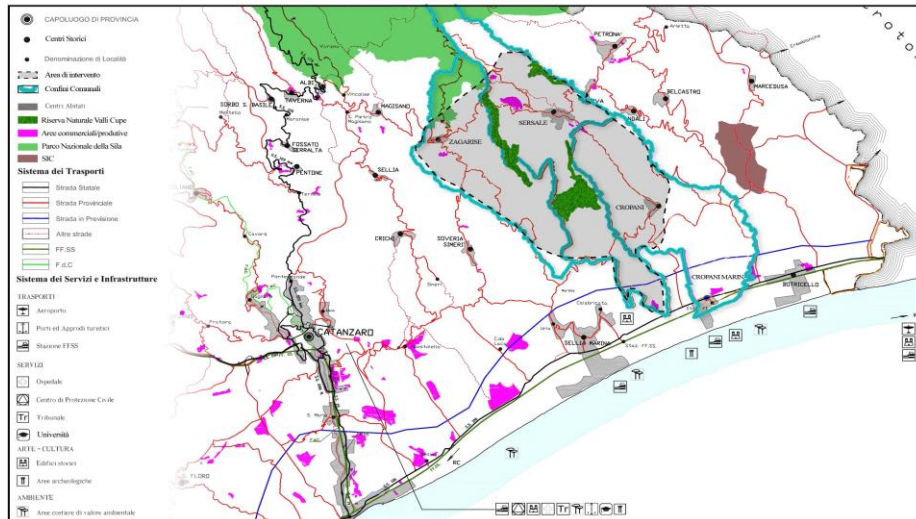
La naturale posizione dell'area di Catanzaro e di Lamezia Terme al centro della Calabria assegna all'intera zona una vocazione di territorio di servizio per la Regione. I due poli urbani svolgono funzioni complementari e l'offerta di servizi per la stessa area e per la Regione è elevata e di qualità. L'area di Lamezia Terme ha forte connotazione di attività economiche e produttive, e di un territorio con notevoli capacità di sviluppo commerciale e agricolo, complessivamente capace di ospitare notevoli sviluppi. Lamezia è

sede delle importanti infrastrutture viarie di aeroporto, nodo ferroviario, rete autostradale configurando nell'insieme lo snodo di movimenti più importante della Regione.

È interessata, infatti, in tre su quattro dei corridoi stradali che connettono i poli territoriali regionali e precisamente quelli di Lamezia Terme verso Vibo Valentia e Gioia Tauro; Lamezia Terme verso Cosenza; Lamezia verso Catanzaro e Crotona. Si tratta di corridoi dedicati alla mobilità delle persone e delle merci, che, seguendo le principali infrastrutture stradali e ferroviarie della regione, raccordano i più importanti terminali di trasporto regionali (porti, aeroporti, stazioni ferroviarie, autostrada). Lamezia, sede delle Terme e della grande area ex SIR, ha una naturale vocazione come punto di turismo termale e di area per investimenti industriali. Catanzaro è il capoluogo regionale con funzioni di carattere amministrativo, scientifico-sanitario e culturale assicurate dalla Presidenza della Regione, dall'Università Magna Grecia, da importanti strutture sanitarie che negli ultimi anni si sono rafforzate a creare una vera e propria cittadella sanitaria regionale.

La disponibilità di tante funzioni così diverse in un ristretto territorio e in un'area che è facilmente raggiungibile dall'intero territorio calabrese fa, quindi, prevedere per questo territorio una maggiore potenzialità di sviluppo presente e futuro.

Figura 3.1



Area vasta di riferimento

### 3.3 Analisi del sistema insediativo-funzionale

Sul territorio del Comune di Cropani vi è una popolazione insediata di 4.694 abitanti (dati riferiti al censimento 2021).

Cropani conta una popolazione residente di 4.822 (fonte ufficio anagrafe anno 2022), suddivisa in 2.364 maschi e 2.458 con una densità pari a 107,63 abitanti per chilometro quadrato. Gli abitanti di Cropani dal 1971 sono aumentati di 1.242 abitanti pari al 34,69%.

Tabella 1 Andamento demografico 1951-2021

Comune	Pop. 1951	Pop. 1971	Pop. 1991	Pop. 2001	Pop. 2011	Pop.2021
Cropani	3616	3580	3659	3286	4306	4.694

Fonte ISTAT

Cropani è un Comune al di sotto dei 5.000 abitanti e nella classificazione del DpS rientra nelle aree interne periferiche.

L'indice di vecchiaia (131,10) nel 2021 è inferiore a quello medio provinciale (168,5) e di quello regionale (161,3).

Il sistema sociale dell'area conta su risorse umane caratterizzate da un livello

medio di istruzione con una presenza di popolazione anziana ma anche giovane, che opportunamente indirizzata costituisce una grande leva per lo sviluppo della zona.

Il sistema economico si basa su un settore primario che assorbe una buona fetta degli attivi (tra il 15-22%), in aziende prevalentemente di dimensioni medio piccole (più di 5 ha), a conduzione familiare. Le principali produzioni agricole sono rappresentate da olio di olive, cereali, agrumi, e minore rilevanza hanno anche gli allevamenti zootecnici.

La zona collinare è caratterizzata dalla diffusa coltivazione dell'ulivo, che si riverbera nella presenza di diversi oleifici a conduzione familiare attivi nel territorio circostante Cropani Superiore e Cuturella di Cropani. Seppur marginali rispetto agli uliveti, sono presenti numerosi vigneti, dedicati sostanzialmente all'autoproduzione di vino.

Nelle zone più pianeggianti è riscontrabile la coltivazione dei cereali (soprattutto grano e orzo), di alberi da frutto (in particolare pescheti e agrumeti), nonché di verdure e ortaggi tipicamente mediterranei (pomodori, peperoni, melanzane, zucchine, cetrioli, finocchi, cavoli, ecc.). Queste ultime colture sono più diffuse nelle zone adiacenti al fiume Crocchio, raggiunte dal sistema di irrigazione.

Una ricerca comparativa, indagante l'uso del suolo nel periodo 1953-1990 nella zona fra Cropani Marina e Steccato di Cutro, ha evidenziato una perdita di superficie utile per il settore agricolo pari al 25%. Fra le principali cause di tal fenomeno, sono state indicate le seguenti:

- il degrado dei suoli per effetto dell'erosione;
- la coltivazione intensiva di frumento in monosuccessione;

- l'aggressività delle piogge caratterizzante il clima mediterraneo;
- nelle aree di pianura, la cementificazione spinta del territorio.

Altre rilevanti problematiche, legate alla decadente produttività agricola dei suoli, sono la perdita di sostanza organica, la salinizzazione e la desertificazione. Secondo recenti studi condotti nell'ambito del progetto europeo DESERTNET, il territorio cropanese fa parte di un'area critica C2/C3, quindi è soggetto a un alto rischio di desertificazione.

Ad eccezione di una parte di produzione di olio extravergine che trova collocazione sul mercato nazionale, le altre produzioni vengono vendute su scala regionale e/o locale.

La grande maggioranza della trasformazione dei prodotti agricoli non viene effettuata in loco, poiché le industrie sono di piccole dimensioni e poco diffuse.

Questo aspetto riduce fortemente il valore aggiunto generabile dalle produzioni agricole, in quanto la filiera si ferma alla fase produttiva. Del resto anche la vendita diretta in azienda risulta poco diffusa, anche se negli ultimi anni sta trovando maggiori spazi. Un ulteriore fattore di sviluppo potrebbe essere rappresentato dall'agricoltura biologica, che però viene scarsamente valorizzata.

Nella zona marittima sono da segnalare numerosi residence e villaggi turistici, centri commerciali e diversi negozi con prodotti locali (olio, vino, conserve, latticini, insaccati, salami, pasta casereccia, peperoncino piccante, ecc.). Per ampi tratti la spiaggia sabbiosa è costeggiata da una pineta e da eucalipti, in cui è possibile anche trovare, nel periodo estivo, spazi adibiti al campeggio e ad attività sportive quali il calcio a 5, il tennis e il beach volley. Merita menzione il fatto che la foce del Crocchio, che si trova proprio nel territorio di Cropani Marina, sia tra i siti d'importanza comunitaria (SIC) riconosciuti dall'Unione europea per

la biodiversità vegetativa e zoologica, nonché per la qualità delle acque. Nel 2010 la Guida Blu redatta da Legambiente e dal Touring Club Italiano, "che segnala le... località costiere di mare che hanno scommesso sulla qualità a trecento sessanta gradi, coniugando l'offerta turistica al rispetto dell'ambiente," ha premiato la costa cropanese con due vele.

Andando a guardare al settore turistico, che deve rappresentare una chiave di volta nello sviluppo del territorio cropanese visto che è contraddistinta da una vocazione naturale al turismo che riguarda le varie tipologie di domande (balneare, rurale, artistico-culturale, didattico e naturalistico), emerge come le strutture ricettive, siano di grandi dimensioni e assorbano una consistente quota di occupati.

Tale occupazione risulta tuttavia essenzialmente stagionale, legata agli intensi flussi del turismo balneare che però, in linea con una tendenza nazionale, tende a concentrarsi in periodi sempre più brevi.

Allo stato attuale pertanto le molteplici vocazioni turistiche succitate non appaiono ancora pienamente soddisfatte. Si pensi ad esempio a realtà come le spiagge e le bellezze naturalistiche e storico- culturali che potrebbero rappresentare una risorsa turistica locale di ben altra importanza.

Tali strutture comunque presentano uno stato degli immobili e delle dotazioni buone, e si possono avvalere di un'elevata cultura dell'accoglienza sia degli addetti (professionalità) che della popolazione.

Oltre all'offerta ricettiva particolare importanza per la valorizzazione in chiave turistica è assunta dalla ristorazione, che prevalentemente utilizza le produzioni locali e conta su ristoranti di cucina tipica, tradizionale e di tipo gastronomico.

Anche la cultura della popolazione viene incontro all'opzione della valorizzazione turistica, essendo ricca di storie, leggende, racconti, curiosità e tradizioni. Inoltre, tale opzione si può avvalere della buona predisposizione alla collaborazione tra gli attori locali.

Tale aspetto, infatti, si rileva nella vivacità dell'associazionismo.

Si tratta in particolare di 33 associazioni: (culturali, sportive, socio-economiche, socio-assistenziali, ambientaliste);

In questo senso occorre ricercare anche un coinvolgimento diretto delle Istituzioni locali, che da un po di tempo sostengono e patrocinano iniziative di tipo socio-culturale e sono sensibili alla promozione di progetti.

#### **3.4 sistema insediativo funzionale - indicazioni degli strumenti di pianificazione territoriale.**

Il QTRP definisce il sistema insediativo della regione come un sistema costituito dagli insediamenti urbani periurbani e diffusi, residenziali, industriali/artigianali, agricolo-produttivi e turistici; gli Ambiti urbani sono ulteriormente suddivisi in:

- suoli urbanizzati, ovvero le parti della città e/o del territorio, anche di carattere storico, caratterizzate dalla presenza di insediamenti organizzati serviti da viabilità ed infrastrutture a rete,
- suoli non urbanizzati, ovvero le parti di territorio prevalentemente costituite da ambiti naturali, semi naturali ed agricoli, non pienamente servite da viabilità ed infrastrutture a rete, solo parzialmente edificate, ma, comunque, all'interno della perimetrazione comunale del centro abitato o delle eventuali frazioni;

- suoli riservati all'armatura urbana, ovvero quelle parti costituite da elementi che nel territorio svolgono funzioni relazionali e che pertanto assumono valore di sistema strutturante del territorio regionale;

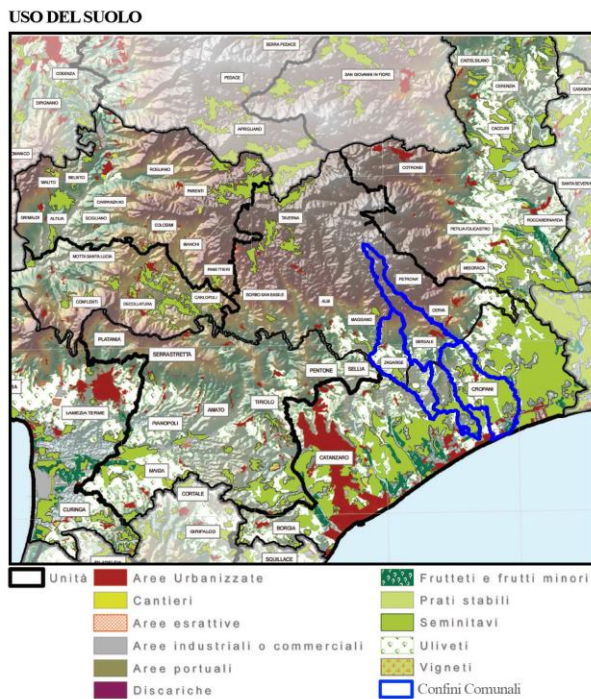
gli Ambiti periurbani sono ulteriormente suddivisi in:

- suoli agricoli abbandonati contigui agli ambiti urbani, intendendo quei suoli che allo stato attuale non hanno un uso precipuo agricolo;
- sistemi insediativi diffusi extraurbani privi di organicità.

Dalla cartografia allegata al Tomo 3 del QTRP – carta Regionale dell'uso del suolo - della Calabria è possibile restituire l'immagine relativa all'uso del suolo di cui alla figura 3.2.

Si nota, come, nell'area di studio, la concentrazione delle aree urbanizzate sia notevolmente bassa, rispetto ad prevalente ambiente naturale e/o agricolo.

Figura 3.2



Maggiori dettagli sul sistema insediativo funzionale vengono forniti dal PTCP della provincia di Catanzaro.

Il PTCP fa un'analisi sul sistema insediativo che caratterizza l'intero territorio provinciale e sottolinea le realtà urbane che ne determinano il carattere.

L'area si sviluppa su una direttrice stradale (S.S. 280 dei due mari) con due poli urbani "punti forti" del sistema territoriale: Catanzaro e Lamezia Terme.

Nel raggio di 30 Km si trovano, quindi, due città: una capoluogo di Provincia, che all'ultimo censimento Istat conta poco meno di 95000 abitanti e l'altra con poco più di 70.000 abitanti. Attorno a questi due poli gravitano il resto di piccoli centri, ciascuno con la propria identità, derivante da quel diffuso sentimento di autonomia municipale, che non ha mai consentito uno sviluppo urbano integrato del territorio.

Come già descritto nel paragrafo 3.2, la visione delineata dal PTCP è quella imperniata su un'area vasta metropolitana articolata in tre centri urbani di rilievo (Lamezia Terme-Catanzaro-Soverato) e numerosi centri abitati satellite connessi tra loro e con l'asse portante. Questi centri minori dovrebbero organizzarsi a sistema come reti locali, ovvero come quartieri integrati e specializzati, appartenenti alla grande città-territorio centrale.

Allo stato attuale, per la sua frammentarietà, tracciare una storia urbanistica complessiva ed unitaria dell'area è molto difficoltoso.

L'insediamento si presenta vario, si passa dalla costa del mare Ionio, dai caratteri tipicamente turistici con grandi impianti ricettivi, all'entroterra della Sila, fino a ritornare nuovamente sulla costa tirrenica.

La mancata o fallita pianificazione ha favorito la cultura dell'espansione "irrazionale" quantitativa e non qualitativa che ha avuto il sopravvento

sull'ambiente.

Caratterizzata da un'edificazione indiscriminata e dequalificata, da una dotazione infrastrutturale parziale e insufficiente, da un'estrema carenza di servizi qualificati, emerge un'armatura urbana, in tutta la provincia, debole e frammentata, priva di un ruolo produttivo e promozionale nel contesto regionale. Gli strumenti territoriali e urbanistici elaborati non si sono rivelati in grado di garantire una necessaria inversione di tendenza.

Oggi, viene sancita l'immagine di un territorio in cui è dominante la frammentarietà dell'urbanizzato.

Le attività produttive e terziarie, le sedi della pubblica amministrazione, i nodi di interscambio, le attività commerciali della grande distribuzione, le attrezzature per i servizi collettivi si trovano di regola sparsi dovunque, spesso in aree periferiche sotto-urbanizzate e mal servite dai sistemi di trasporto collettivi, talora in sedi e localizzazioni improprie, con dotazioni sotto-standard.

Queste criticità si accompagnano alla dequalificazione generalizzata degli spazi pubblici, alla mancanza di identità delle parti pianificate del territorio, al degrado fisico e alla marginalità sociale di porzioni significative del tessuto urbano (in particolare centri storici e periferie) ed all'insufficienza del sistema dei servizi sociali. La dequalificazione degli spazi pubblici evidenzia che ci si trova di fronte a città sotto-standard, non solo nei riguardi della consistenza e della qualità delle opere e degli spazi pubblici, ma anche nei confronti dei servizi da realizzare, gestire ed erogare. È forte l'esigenza non solo di adeguare la qualità degli spazi, ma anche di una mutazione della prospettiva entro la quale devono essere inquadrare le operazioni urbanistiche, che vanno orientate sempre più in un'ottica integrata, più attenta alla qualità e alla gestione del servizio piuttosto che alla

pianificazione dell'edificazione.

Sia il QTRP che il PTCP non affrontano il tema dell'analisi insediativa-funzionale in termini numerici della estensione degli ambiti urbanizzabili ed urbanizzati, ma ne riducono il tutto ad un'analisi di sostenibilità ed in particolare obbligano a pensare a future espansioni quando "è strettamente necessario, mentre vanno incentivate e assecondate politiche di recupero dell'esistente, sia delle parti ricadenti nei tessuti storici, ma soprattutto nelle zone periferiche, marginali e di nuova espansione".

### **3.5 sistema insediativo funzionale - indicazioni degli strumenti di pianificazione urbanistica.**

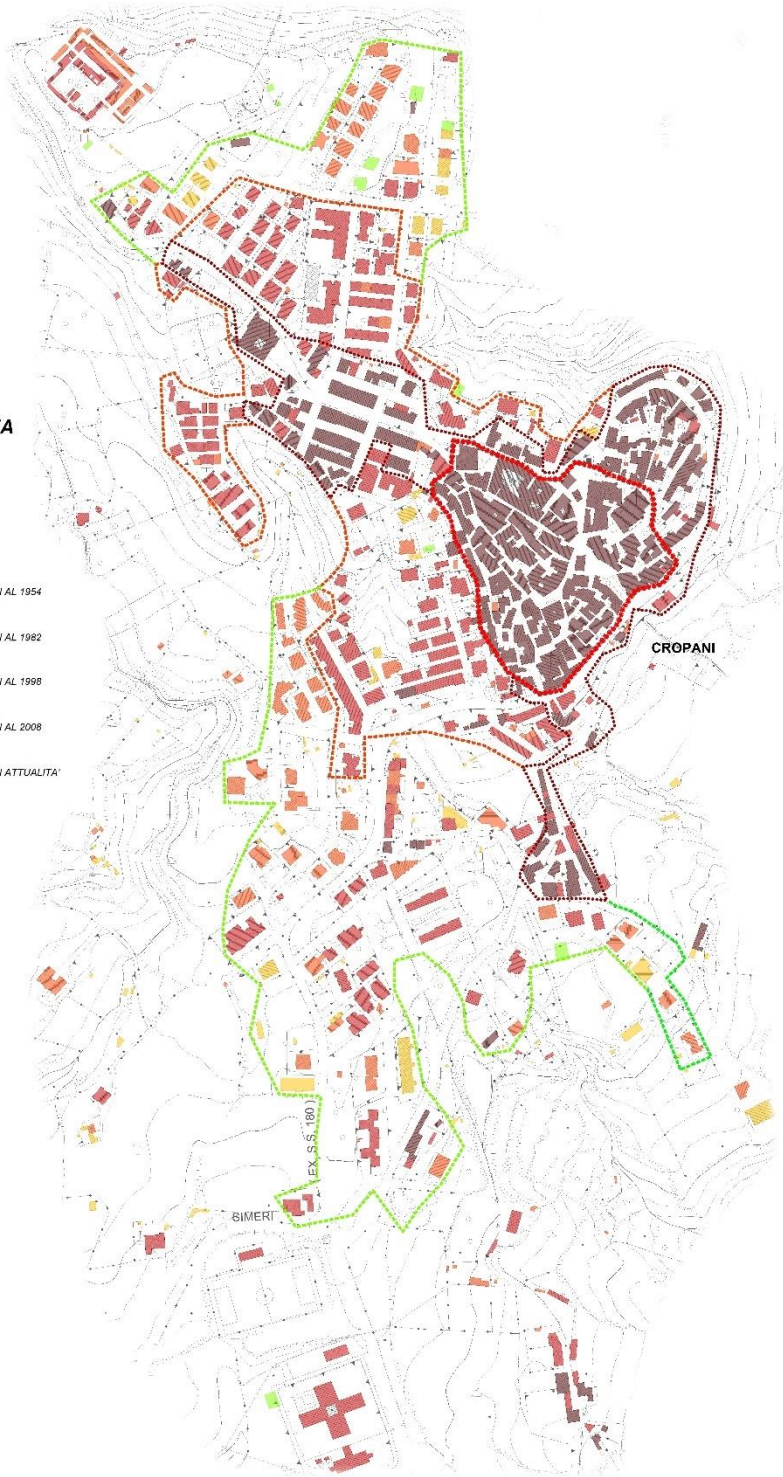
Facendo un confronto cartografico si è ricostruita la morfologia e l'evoluzione del sistema insediativo di Cropani:

Il raffronto con l'insediamento urbano storico, evidenzia che il nucleo urbano del comune non ha subito grandi espansioni, ma è come se il suo centro si fosse allargato.

## CROPANI EVOLUZIONE URBANA

### LEGENDA





●●●●●●●●	NUCLEO URBANO AL 1970	■	EDIFICI AL 1954
●●●●●●●●	NUCLEO URBANO AL 1954	■	EDIFICI AL 1982
●●●●●●●●	NUCLEO URBANO AL 1982	■	EDIFICI AL 1998
●●●●●●●●	NUCLEO URBANO ATTUALE	■	EDIFICI AL 2008
■		■	EDIFICI ATTUALITA'

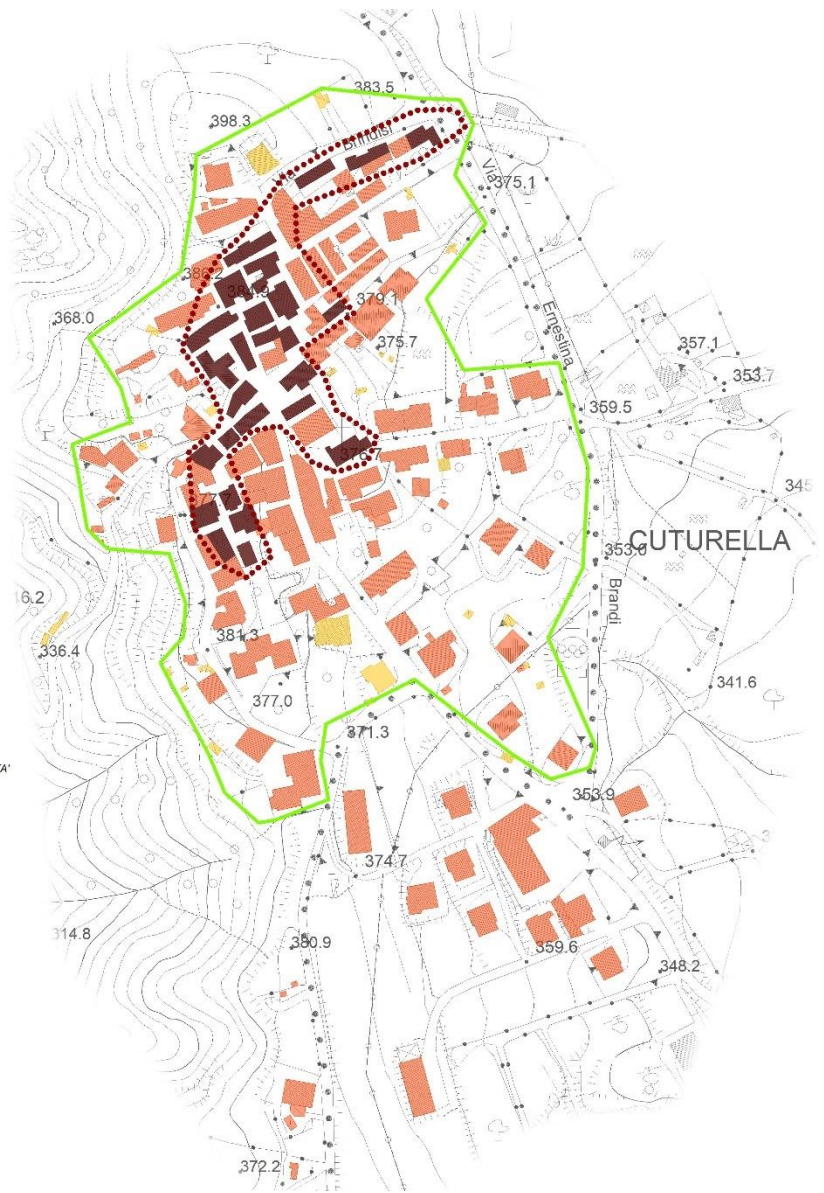


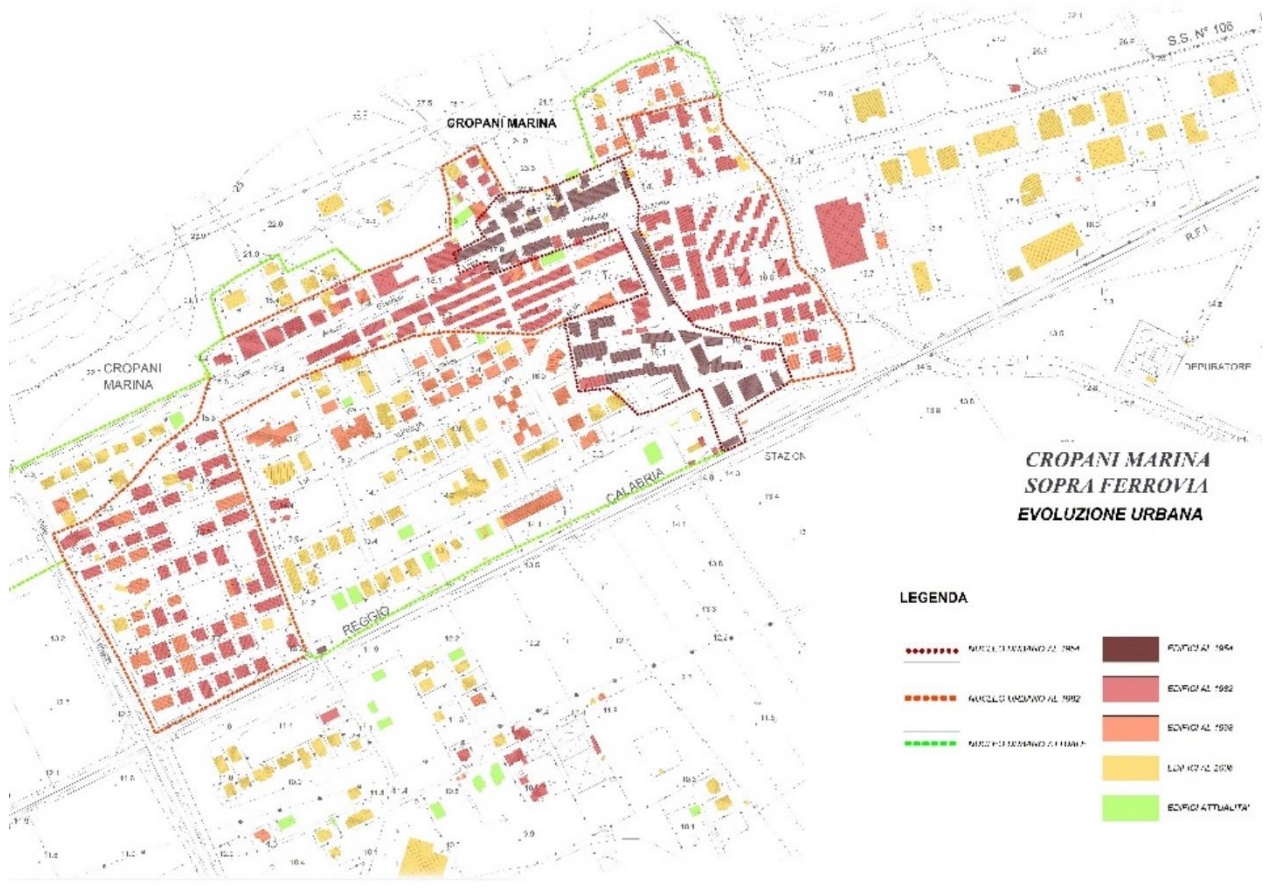
# CUTURELLA

EVOLUZIONE URBANA

## LEGENDA

- |   |                       |   |                    |
|---|-----------------------|---|--------------------|
|  | NUCLEO URBANO AL 1954 |  | EDIFICI AL 1954    |
|  | NUCLEO URBANO ATTUALE |  | EDIFICI AL 1998    |
|   |                       |  | EDIFICI AL 2008    |
|   |                       |  | EDIFICI ATTUALITA' |

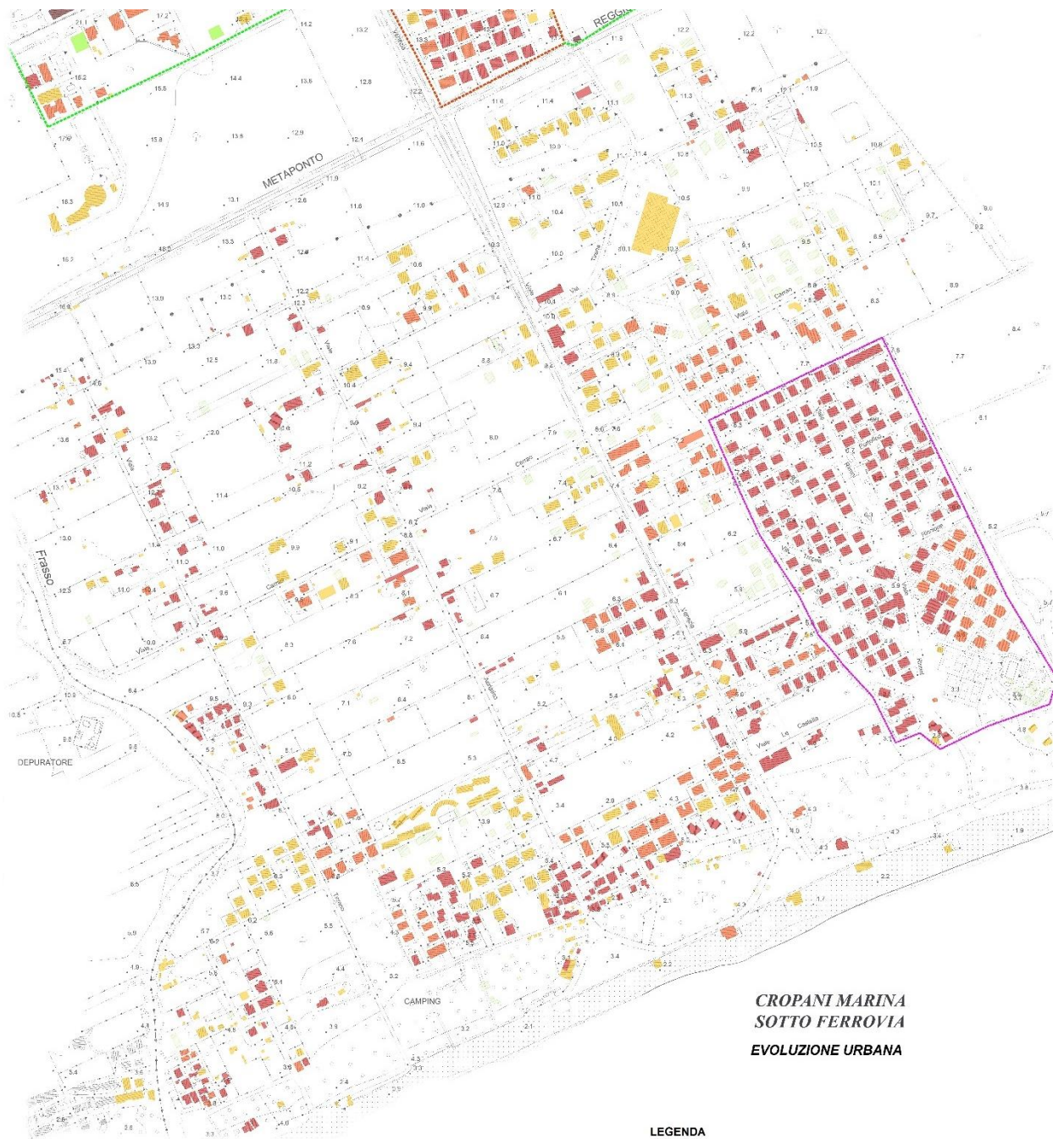




**CROPANI MARINA  
SOPRA FERROVIA  
EVOLUZIONE URBANA**

**LEGENDA**

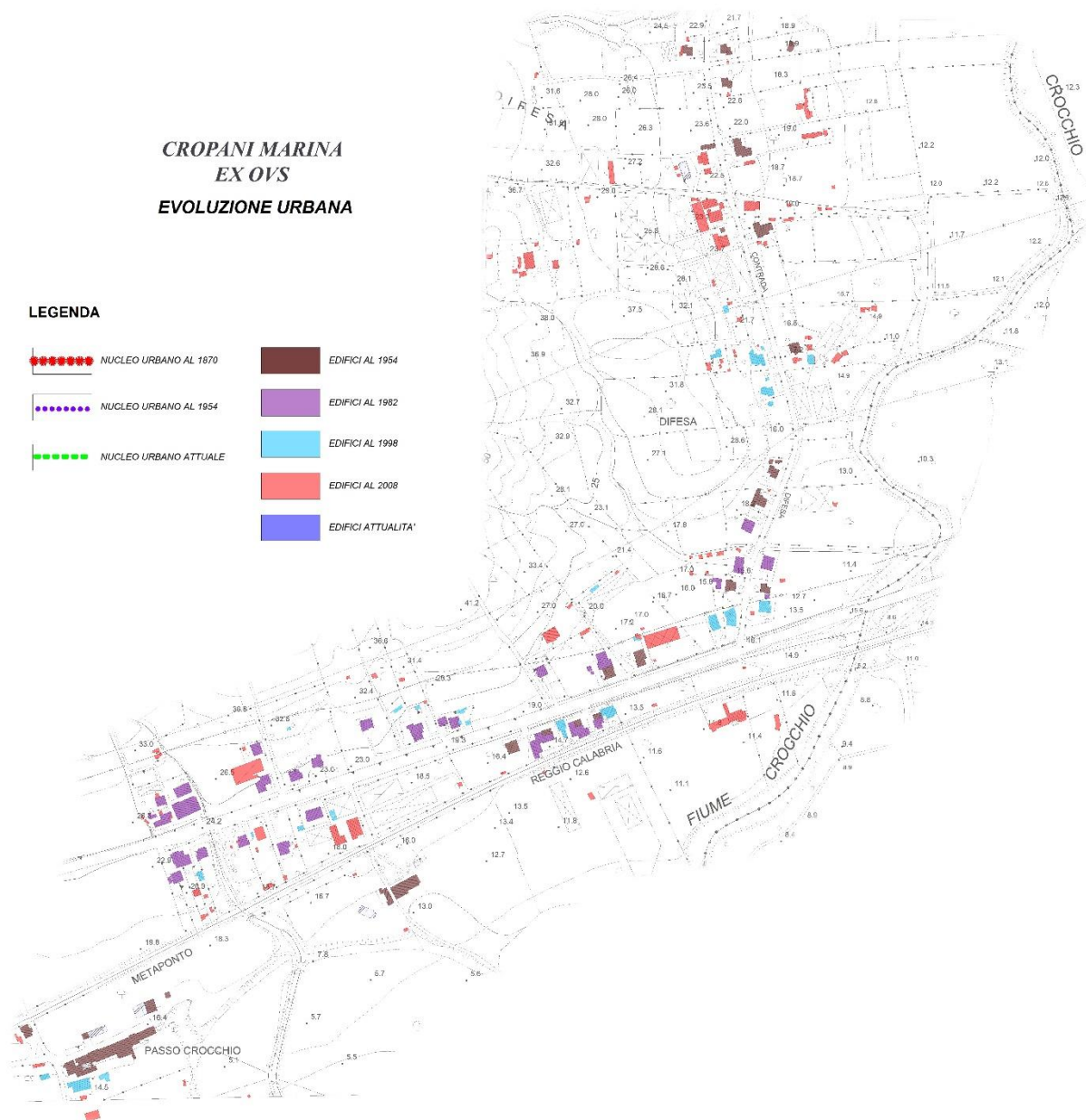
- MURICI DI MASSIMO AL 1954
- EDIFICI AL 1954
- EDIFICI AL 1962
- EDIFICI AL 1978
- EDIFICI AL 2006
- EDIFICI ATTUALITA'



**CROPANI MARINA  
SOTTO FERROVIA  
EVOLUZIONE URBANA**

**LEGENDA**

- NUCLEO TURISTICO
- NUCLEO URBANO AL 1982
- NUCLEO URBANO ATTUALE
- EDIFICI AL 1954
- EDIFICI AL 1982
- EDIFICI AL 1998
- EDIFICI AL 2009
- EDIFICI ATTUALITA'

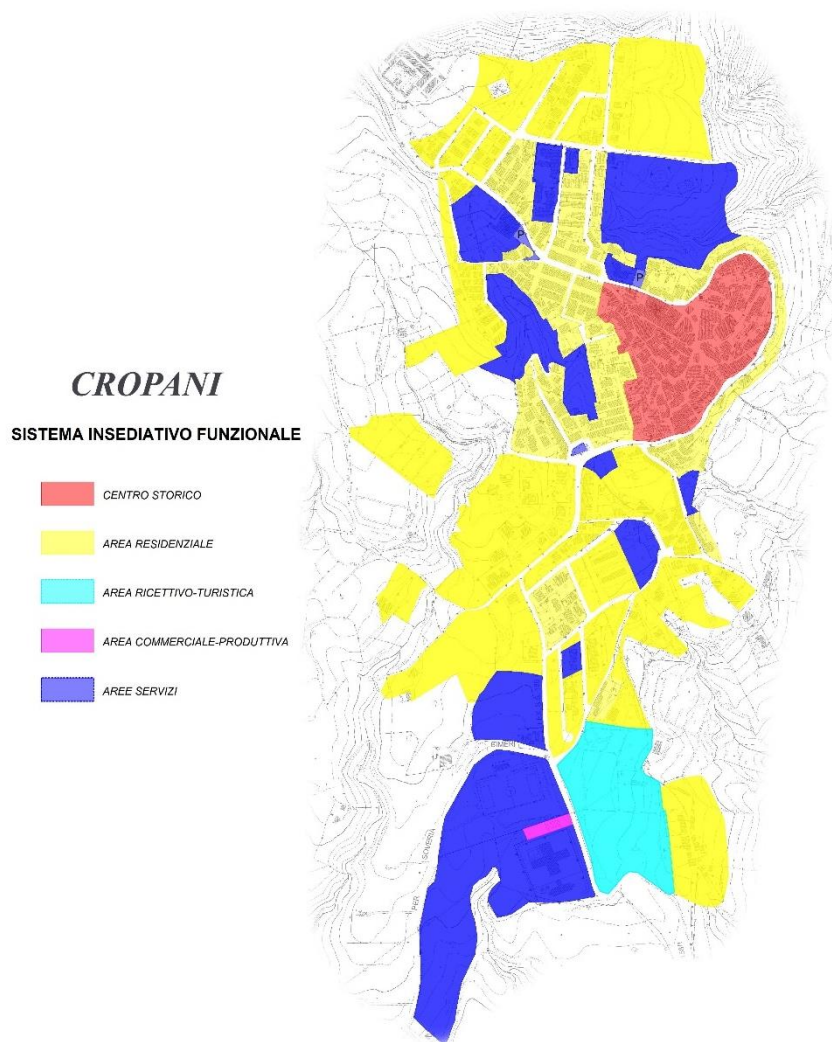


Sulla base dei dati ricavati dallo strumento urbanistico vigente (PRG), è stata elaborata anche una stima della consistenza urbanistica e funzionale attraverso la quantificazione delle superfici destinate alle funzioni urbanistiche prevalenti regolate dagli strumenti urbanistici comunali.

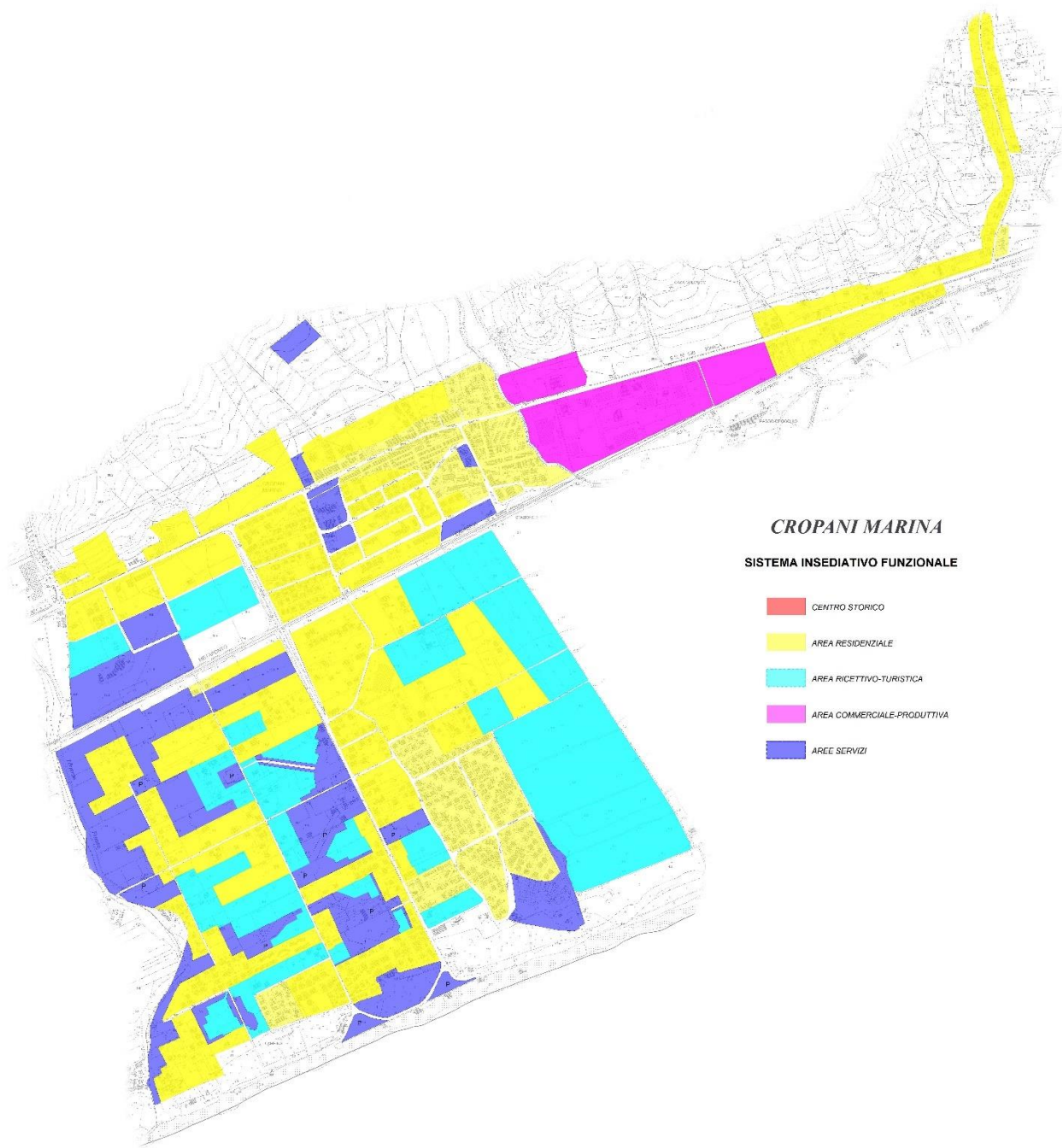
Le diverse funzioni urbanistiche prevalenti sono state rappresentate per macrocategorie funzionali ottenute raggruppando, secondo la tematizzazione consolidata della disciplina urbanistica, le diverse zone urbanistiche omogenee; ciò

ha consentito di individuare e quantificare la localizzazione delle aree a prevalente destinazione, distinti per territori urbani ed extraurbani:

- residenziale (tessuto urbano diffuso caratterizzato da mix funzionale a elevata presenza residenziale);
- produttiva;
- terziaria e direzionale;
- turistico - ricettiva;
- a servizi e verde;
- altro (comprende le aree destinate alla mobilità, cave);
- rurale e tutele.







Sono di seguito sintetizzati tre aspetti utili a capire lo stato di fatto del sistema insediativo e le sue tendenze evolutive (derivanti dall'attuazione piena delle previsioni degli strumenti urbanistici):

- rapporto tra territorio urbano e extraurbano: il territorio urbano interessa circa il 8,62% del territorio comunale mentre il territorio extraurbano 91,40%, suddiviso in rurale e tutele (circa 90,40%) e il restante (1,0%) in zone per

Tabella 2 Bilancio della consistenza urbanistico funzionale per tipologia di funzione significativa

mobilità;

- le tipologie urbane per funzioni prevalenti (rapporto tra le destinazioni

d'uso prevalenti e il territorio urbano): la funzione prevalente è quella del mix residenziale (68,05%), i servizi e il verde (19,05%), seguono gli insediamenti turistico-ricettivi che occupano il 8,40% e le aree per funzione produttiva (4,50%), del territorio dell'intera area di studio;

- un indicatore del trend evolutivo del sistema insediativo locale è rappresentato dalle stima delle quote delle previsioni urbane di PRG non ancora attuate (si sono considerate aree per servizi e verde e per funzioni turistico ricettive, inserite nei piani di nuova formazione, ma di fatto ancora non attuate circa il 75%);

TOTALE AREA TERRITORIO COMUNALE	(ha)	% sul totale complessivo	% sul territorio urbano
Insedimenti residenziali	260,60	5,87%	68,05%
Insedimenti produttivi	17,15	0,38%	4,50%
Insedimenti turistico ricettivi	32,20	0,72%	8,40%
Servizi e verde	72,95	1,64%	19,05%
Totale urbano	382,90	8,62%	100,00%
Rurale e tutelate	4014	90,40%	
Totale extraurbano	4054	91,40%	
TOTALE COMPLESSIVO	4436,90	100,00%	

Tabella 2 Bilancio della consistenza urbanistico funzionale per tipologia di funzione significativa

I dati evidenziano una carenza di insediamenti con funzionalità turistico ricettive e servizi in generale, ancora di più se si considera ciò che è stato sopra detto, ossia che gran parte delle aree destinate a tali funzioni sono in uno stato di non attuazione.

L'analisi del sistema insediativo e delle funzioni territoriali mette, anche, in

risalto la visione chiusa e campanilistica di questi comuni, non protesa ad aprirsi all'esterno ma tutta rivolta ad utilizzare lo strumento pianificatorio per ottenere il massimo di allocazione delle risorse ad esso connesso o connettibile, senza peraltro, pensare ad un sistema di interdipendenza tra le funzioni dei Comuni che potrebbe rappresentare la ricchezza di questo territorio e a cui il presente progetto di valorizzazione turistica tende.

### **3.6 Analisi delle reti infrastrutturali**

La componente principale del sistema infrastrutturale è costituita dalla rete viaria, incentrata sul collegamento longitudinale del Comune con la strada Statale 106 ionica, che costituisce l'asse portante della dorsale Taranto – Reggio Calabria e collega importanti centri di interesse regionale e interregionale: Sibari, Crotona, Catanzaro, Soverato, Siderno, Locri, Reggio Calabria. L'infrastruttura presenta numerose criticità dovute alle caratteristiche tecniche della carreggiata, all'andamento piano-altimetrico del tracciato e alle condizioni del traffico; criticità che si presentano con maggiore evidenza nel periodo estivo, a causa dell'intenso traffico turistico. In particolare, l'alternanza lungo tutto il percorso di sezioni stradali di diversa ampiezza e la coesistenza di tratti ammodernati e tronchi vetusti nella concezione progettuale determinano situazioni di criticità, incrementate da numerosi incroci a raso con strade provinciali e comunali e dagli attraversamenti dei centri abitati.

Le due principali arterie stradali che attraversano il territorio sono la strada provinciale 158/1 (ex SS180), che collega Cropani Marina con Cropani – e la SS106 Ionica (costituente la strada europea E90), che lega la frazione di Cropani Marina ai centri limitrofi di Sellia Marina e Botricello. Inoltre, merita di essere menzionata la SP10, connettente Cropani con la frazione di Cuturella di

Cropani.

Il litorale è interessato, e quindi il Comune di Cropani nella parte marina, dal passaggio del tracciato ferroviario della Linea Ionica Metaponto – Sibari - Crotona -Catanzaro – Roccella - Reggio Calabria Centrale, che si sviluppa per 394 Km lungo la costa orientale della Calabria.

La linea di interesse nazionale, è a binario semplice e non elettrificata.

Ciò costituisce un ostacolo alla competitività del trasporto su ferro peraltro in un contesto regionale in cui la rete ferroviaria offre servizi di mobilità estremamente modesti a livello quantitativo e qualitativo. Data la sovrapposizione della linea su ferro con il tracciato della S.S. 106, si determinano, inoltre, delle sovrapposizioni tra i servizi di trasporto pubblico su gomma e quello su ferro.

Cropani si trova in una posizione baricentrica tra due dei tre aeroporti civili aperti al traffico commerciale nazionale e internazionale della Calabria. A circa 60 km dall'aeroporto di Lamezia Terme (CZ), e a circa 30 km dall'aeroporto S. Anna di Crotona (KR).

L'aeroporto di Lamezia Terme si colloca nella vasta pianura lametina (provincia di Catanzaro), in località S.Eufemia. Esso occupa una posizione strategica nel territorio regionale, ricadendo all'interno di un'area posta al centro della Calabria, caratterizzata da ampi spazi pianeggianti a disposizione ed attraversata da importanti infrastrutture stradali e ferroviarie (autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria, strade statali SS 18 e SS 280, direttrice ferroviaria tirrenica, linea ferroviaria Lamezia Terme-Catanzaro).

L'aeroporto di Lamezia Terme risulta ben collegato, tramite un adeguato sistema di strade secondarie, sia allo svincolo dell'autostrada A3 (svincolo di

Lamezia Terme, da cui dista circa 1 km) sia alle strade statali SS 18 e SS280.

L'autostrada A3 consente un rapido collegamento con le aree a nord e sud della Regione, mentre la SS 280 con l'area catanzarese e la costa jonica. Un tratto di pochi chilometri della SS 18 consente il collegamento tra l'aeroporto e l'importante nodo ferroviario di S.Eufemia Lamezia; dalla stazione ferroviaria si arriva in aeroporto tramite bus navetta o taxi. Il collegamento dell'aeroporto con le città di Cosenza, Catanzaro, Crotona e Vibo Valentia è garantito da servizi di trasporto collettivo su gomma, espletati da aziende private; i collegamenti sono di tipo diretto, cioè senza deviazioni di percorso, ma non sempre coordinati con gli orari di arrivo/partenza degli aerei.

L'aeroporto di Lamezia Terme collega la Calabria con numerose località nazionali ed estere, mediante voli di linea e charter (questi ultimi sono concentrati soprattutto nei mesi estivi).

Attualmente, il traffico nazionale di linea ha come direttrici principali gli aeroporti di Roma Fiumicino, Milano Linate, Milano Malpensa, Bergamo, Pisa, Bologna e Torino; i principali voli di linea internazionali consentono collegamenti con Londra, Monaco di Baviera, Barcellona, Stoccarda e Norimberga.

L'aeroporto S. Anna di Crotona è collocato sull'altopiano di Isola Capo Rizzuto, a sud di Crotona. Esso ricade in un'area ad elevata valenza ambientale e turistica, compresa tra la zona archeologica di Capo Colonna ed il promontorio di Capo Rizzuto, che delimita l'area marina protetta, uno dei principali parchi marini del Mediterraneo.

L'accessibilità all'aeroporto è garantita, sia da nord che da sud, dalla strada statale SS 106 Jonica.

L'aeroporto è anche adiacente alla linea ferroviaria jonica, ma è privo di un raccordo diretto con quest'ultima; d'altro canto la linea jonica offre attualmente servizi molto limitati, per cui non svolge di fatto alcun ruolo per l'accessibilità dello scalo. Il collegamento tra la città e l'aeroporto è garantito da un bus navetta, coordinato con gli orari dei voli di linea principali.

L'Aeroporto di Crotona pur vivendo in questi ultimi anni un incremento significativo del traffico di voli commerciali superando la soglia dei 100 mila passeggeri/annui, nel 2016 è stato chiuso per fallimento della società di gestione.

Sembrerebbe prossima la riapertura con collegamenti per Roma e Milano, Bologna tre volte alla settimana e, due volte, per Londra;

L'Amministrazione regionale punta a migliorare la situazione di isolamento del territorio della Calabria, attraverso un complessivo potenziamento delle direttrici longitudinali di trasporto. Gli interventi prioritari previsti all'interno del QTR mirano quindi a migliorare le relazioni interne alla regione, ma soprattutto a garantire collegamenti efficienti tra la Calabria, le regioni limitrofe, il resto d'Italia e l'Europa:

- **adeguamento e ammodernamento dell'autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria**, principale asse viario della regione, tuttora priva degli standard tecnici minimi di un'arteria autostradale;

- **adeguamento e ammodernamento della SS 106 Ionica**, collegamento fondamentale lungo il versante ionico, che presenta attualmente caratteristiche molto eterogenee (tratti non ammodernati con una corsia per senso di marcia, tratti ammodernati con sezione a due corsie, tratti ammodernati con carreggiate separate e due corsie per senso di marcia). L'ANAS prevede la realizzazione di una nuova arteria fuori sede a due carreggiate separate, con due corsie per senso di

marcia (strada extraurbana principale, con sezione di tipo B secondo il D.M. 5/11/2001), oppure con una sola corsia nei punti a minor traffico, ma predisposta per il raddoppio; il nuovo tracciato della S.S. 106, previsto a monte dei centri abitati costieri, dovrebbe assolvere al ruolo di strada di grande comunicazione e accesso alle regioni Basilicata e Puglia (lungo l'itinerario E90), declassando l'attuale tracciato della S.S.106 a viabilità di interesse provinciale e locale a servizio degli insediamenti costieri. In assenza di un piano di finanziamento organico e completo per l'ammodernamento complessivo della SS106, lo SRET ritiene necessario individuare i tronchi stradali caratterizzati da maggiori criticità (sulla base di specifici parametri, quali grado di saturazione, livello di disturbo alla circolazione causato da fattori esterni, tasso di incidentalità) e puntare alla loro riqualificazione attraverso interventi volti prioritariamente alla messa a norma della sezione viaria in sede (laddove possibile) ed alla realizzazione di arterie tangenziali ai centri urbani maggiori, per favorire la separazione dei traffici di attraversamento da quelli locali.

Gli interventi di riqualificazione delle direttrici longitudinali saranno accompagnati da interventi di potenziamento degli assi trasversali di interconnessione tra i corridoi ionico e tirrenico, al fine di ottenere un equilibrato assetto a rete del sistema di trasporto stradale regionale, evitando rischi di marginalizzazione ulteriore di ampie zone del versante ionico calabrese (tra cui l'alto ionio catanzarese).

In questo ambito di territorio, dunque, la componente principale del sistema dei trasporti è costituita dalla rete viaria, che nelle strategie della pianificazione regionale e provinciale è composta da una maglia principale per la distribuzione degli spostamenti provinciali di livello locale-globale e per gli spostamenti di

scambio con l'esterno della provincia. Gli strumenti di indirizzo e pianificazione generale e il Piano Regionale dei Trasporti, individuano le strategie che dovranno essere assunte quali direttive nella redazione del Sistema Relazionale e che saranno vincolati attenersi alle seguenti indicazioni:

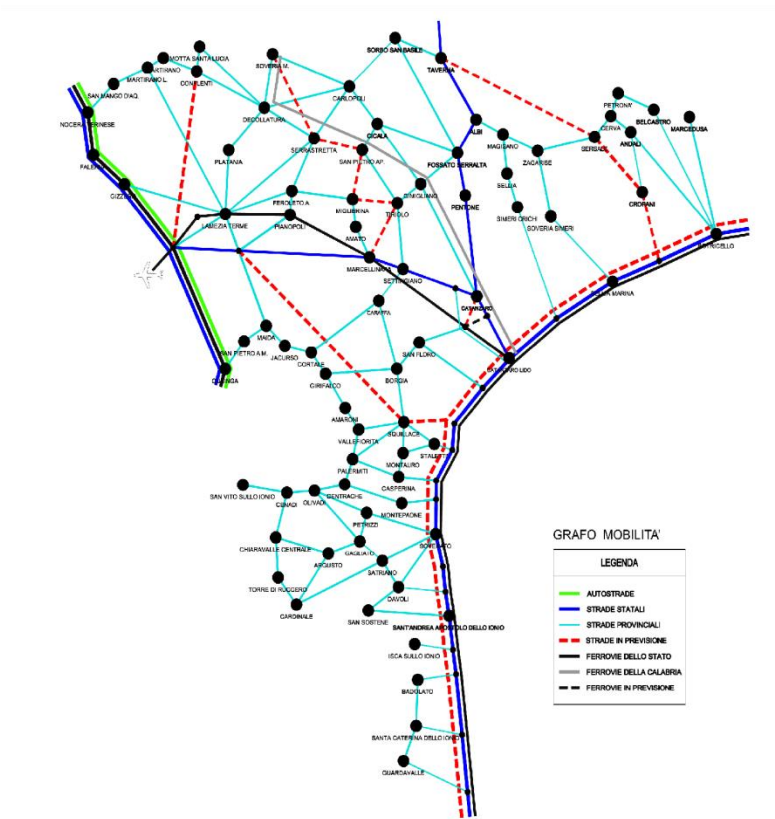
- preliminarmente dovrà verificarsi la possibilità di sopperire alle carenze infrastrutturali riscontrate attraverso operazioni di adeguamento e ammodernamento delle infrastrutture esistenti per la riduzione del consumo di suolo, recuperandone ogni componente anche quelle allo stato obsolete o sottoutilizzate. Infatti, si impone l'obbligo funzionale ed economico di attivare tutti quegli interventi che consentano (a migliore utilizzazione delle infrastrutture esistenti, il recupero di ogni componente di rete che, previo completamenti, raddoppi, creazione di bretelle di collegamento, costruzione di nodi d'interscambio, possano essere ricondotte a sistema;

- successivamente nella realizzazione di nuove strutture si dovranno, quando possibile, evitare le aree golenali, o che prevedano modifiche all'assetto idrogeomorfologico e limitare la realizzazione di nuove infrastrutture in ambiti sottoposti a tutela. A completamento del suddetto sistema viario il PTCP individua un pacchetto di ulteriori interventi che servono a garantire la velocizzazione di collegamenti esistenti e la fluidificazione del traffico in punti critici della rete viaria, quali quelli in prossimità di alcuni centri abitati; si tratta principalmente di interventi di bypass per gli itinerari principali.

In particolare, il PTCP, all'interno del Titolo 3 – Piano della mobilità e delle infrastrutture -, dedica apposite azioni strategiche sia al potenziamento e razionalizzazione della direttrice ionica, sia al potenziamento delle direttrici trasversali, che per l'area oggetto di studio della presente tesi prevedono le

seguenti linee di intervento:

- variante alla strada statale di grande comunicazione 106 jonica: Tale intervento assume massima priorità per lo sviluppo della costa ionica che attualmente è fortemente penalizzata da infrastrutture di mobilità (sia stradali che ferroviarie) totalmente inadeguate. Ad oggi solo alcuni tratti sono in via di programmazione dall'ANAS S.p.A. mentre è in fase di realizzazione la variante Simeri Crichi - Squillace. Tale lotto modifica completamente il tracciato dell'attuale 106 che in particolare si sposta verso monte dell'abitato di Catanzaro Lido. Solo il completamento dell'intero tracciato consentirà un adeguato smaltimento dei flussi di traffico nazionale e/o interregionale lungo la fascia jonica, che attualmente congestionano il traffico locale dei centri costieri creando notevoli problemi di sicurezza e compatibilità ambientale;



- Fig. 3.3 \_ Grafo della mobilità della Provincia di Catanzaro.

### 3.7 Analisi delle risorse ambientali e naturali

Il sistema naturalistico-ambientale è costituito "dall'intero territorio non interessato dagli insediamenti e/o dalle reti dell'armatura urbana ma con gli stessi interagente nei processi di trasformazione conservazione e riqualificazione". Esso comprende tutto il territorio comunale che non è classificabile come territorio urbanizzato e che non è destinato a potenziale urbanizzazione; in esso si identifica

la coesistenza di funzioni e valori per i quali non è sufficiente la sola tutela "fisica", ma è necessario preservare il sistema "complessivo".

Le scelte strategiche che sono state individuate vogliono proporre un Piano in cui il paesaggio, mosaico di valori storici, culturali, ecologici sociali ed economici, è il contesto di vita del territorio ed espressione dell'identità della popolazione. Attivare strategie/azioni per il sistema naturalistico-ambientale significa prospettare qualità nello schema strategico, indirizzare azioni per la salvaguardia, per la gestione-pianificazione e la valorizzazione di tutti i paesaggi da quelli eccellenti a quelli degradati in un'ottica simbiotica tra il territorio con alto valore ecologico ed ambientale e il territorio rurale.

Le strategie/azioni proposte con il progetto preliminare tendono ad avere una posizione attiva, mirata a "gestire" piuttosto che non semplicemente a "tutelare" il sistema naturalistico-ambientale, in quanto, ad esso è assegnato un ruolo fondamentale, quale risorsa per lo sviluppo economico e sociale dell'intero territorio.

Mirano a salvaguardare gli aspetti ecologici, storici e ambientali che il territorio esprime e si raggiungono ponendo come obiettivo primario quello di evitare processi irreversibili nell'uso delle risorse; ogni intervento è mirato a garantire la tutela ambientale e paesaggistica, nonché quelle di difesa dei caratteri autoctoni esistenti nei diversi ambiti.

Esse si sostanziano:

- nel rafforzamento dei processi naturali primari che sostengono gli ecosistemi naturali delle core areas attraverso la sensibilizzazione e il coinvolgimento di una pluralità di attori (agricoltori, progettisti, operatori dell'edilizia, enti) per una diffusa crescita di consapevolezza della ricchezza

naturale di questi ambiti e della necessità di una difesa attiva degli ecosistemi;

- nel potenziamento del contributo delle aree e delle attività agricole alla funzionalità ecologica e alla qualificazione dell'immagine paesaggistica del territorio;
- nello sviluppo dello spazio rurale come sistema di integrazione, valorizzazione e promozione delle risorse e produzioni locali, per migliorare la qualità della vita e l'offerta di servizi e attività al turismo;
- nello sviluppo del comparto rurale e delle relative attività, secondo i principi della multifunzionalità e della sostenibilità perseguendo l'ottimizzazione e l'innovazione della produzione agricola;

A fronte di queste ricchezze, tuttavia, esistono anche alcuni elementi di criticità ambientale che derivano soprattutto dall'abbandono del paesaggio.

In particolare la gestione del territorio rurale e degli agroecosistemi è carente o assente provocando un degrado ecologico e paesaggistico.

Inoltre nell'area sono presenti elementi detrattori del paesaggio e dell'ambiente ossia quell'insieme di elementi che potenzialmente sono in grado di determinare un abbassamento del livello qualitativo complessivo di un'area sotto il profilo della competitività territoriale, della qualità degli ecosistemi e della vita umana, della fruibilità turistica. Fra questi possiamo annoverare il crescente aumento di rifiuti urbani nelle campagne, e un parco eolico, detrattore di paesaggio realizzato in località "Casalinello" di Andali.

### **3.8 Analisi delle risorse storico culturali**

In tempi remoti dove ora sorge l'abitato di Cropani vi era un bosco molto fitto di proprietà dei principi Fiore di Satriano;

**Cropani:** centro antico che ancora conserva 14 blasoni feudali e dove si può ammirare un bellissimo duomo la cui facciata principale in stile romanico presenta un portale quattrocentesco, abbellito da un campanile alto ben 47 metri, è uno dei centri della Presila che può vantare – con Belcastro e Zagarise – origini molto antiche.

Secondo la tradizione locale, Cropani conserva una reliquia di San Marco, precisamente una rotula, ricevuta direttamente dai Veneziani in segno di gratitudine per essersi salvati dal naufragio che li colse nelle acque del mare Ionio mentre – secondo la leggenda – trasportavano i resti del Santo da Alessandria d’Egitto a Venezia. A tal proposito, così si legge nella citata opera di Padre Giovanni Fiore: *“L’anno 831, trasportandosi dalla città d’Alessandria all’altra di Venezia il sagra corpo dell’Evangelista s. Marco, la nave che ‘l recava, come fu nel golfo di Squillace, famoso per i naufragi, venne assalita da fierissimo temporale con certo pericolo di sommersimento. Quindi dal temuto naufragio avvisati, i nocchieri fecero voto solenne a Dio che ovunque approdassero fuori di pericolo, dovessero lasciarvi una qualche insigne reliquia di quel venerabile tesoro. Fatto il voto, si tranquillò la tempesta sotto alla terra di Cropani; onde venuti a terra chiamarono quel clero col suo popolo, quali scesi processionalmente ebbero in dono la patena del ginocchio del santo; qual si conserva pur oggidì intiera, solennizzata con molta festa il dì solenne del santo il 25 aprile. Per sì bel tesoro i cittadini di questa terra godono in Venezia e suo dominio le franchigie de’ propri cittadini, come l’abbiamo dall’esempio di molti, ed ultimamente d’Aurelio Politi, qual ito con mercandanzie in Venezia, con fedì d’esser cittadino cropanese, fu ricevuto in qualità di veneziano.*

Altre importanti architetture di tipo religioso sono rappresentate dalla:

**Chiesa di Santa Lucia**, risalente, al XIII secolo, ubicata in pieno centro storico,

sul perimetro di Piazza Casolini, ed è stata sottoposta a restauro nel 1971. Da fonti ecclesiastiche, pare che la chiesa sia stata costruita come cappella gentilizia della famiglia Cosentino di Catanzaro, il cui stemma è visibile nella facciata, sormontato da uno stemma pontificio marmoreo risalente al XVI secolo. Quest'ultimo mette in risalto il legame spirituale con la basilica romana di San Giovanni in Laterano. La chiesa presenta in facciata anche due monofore medievali. Il portale d'ingresso ad arco è in granito e l'interno è caratterizzato da un antico soffitto di legno a cassettoni colorati;

*Chiesa di Santa Caterina*, tra le "vinedhe" (gli antichi vicoli del centro storico) e austeri palazzi si giunge, poco oltre, alla chiesa di Santa Caterina risalente ai primi anni del XVI secolo. Essa fa parte di un complesso monumentale che include l'Oratorio di Sant'Anna ed è stata soggetta a rifacimenti in seguito ai terremoti del 1638 e del 1783. Il portale d'ingresso in granito è preceduto da un grande ballatoio.

L'interno è a navata unica con abside a base quadrata ed è decorato con stucchi barocchi. L'altare maggiore è in marmi policromi, di scuola napoletana del Settecento; dietro di esso è collocata la statua in legno di Santa Caterina Vergine, una martire del Cinquecento. Sono presenti, inoltre, altari lignei e marmorei del Settecento, la Via Crucis in tele e quadri in artistico "chiaro/scuro", molti frasceggi baroccheggianti intorno alle volte e un altare dedicato a San Giuseppe in legno intarsiato in stile francescano. L'interno conserva un coro ligneo della fine del XIX secolo. L'edificio adiacente alla chiesa, che in passato ospitava una falegnameria, custodisce un'antica fornace per metalli e ceramiche databile tra il XVI e il XVII secolo;

*Chiesa di San Giovanni*, nei pressi del vecchio Ospedale dei Pellegrini, si incontra la chiesa di San Giovanni (XVI secolo) con la sua alta torre campanaria

che ospita un concerto di due campane. Per mezzo di tre gradoni in pietra si accede all'ampio portale in granito. Sul portone, all'interno sopra la cantoria, è presente un'epigrafe che lascia intendere che l'edificio sia stato restaurato nel 1752, presumibilmente a causa di un crollo. Un arco a tutto sesto precede l'altare maggiore, sul quale è posta una notevole tela del '600, "Il Battesimo di Cristo", attribuita al pittore barocco Andrea Vaccaro. Tale quadro fu trafugato nel 1971 e recuperato tre anni più tardi. In questa chiesa si conserva la Naca (il Cristo morto), statua raffigurante la Vergine, che viene portata in processione il venerdì santo per le vie del paese, accompagnata come da tradizione dalla banda musicale locale. Merita di essere menzionata anche la presenza di vari dipinti databili tra il Settecento e l'Ottocento.

*Chiesa della Madonna della Catena*, sotto il paese, fra gli ulivi, sorge la piccola chiesa della Madonna della Catena (XVI secolo), più volte sottoposta a restauro. La tradizione vuole che essa sia stata edificata da un ricco possidente locale, rapito dai briganti e liberato grazie alla miracolosa intercessione della Madonna della Catena; un quadro conservato nella sagrestia rappresenta quest'episodio. Nella minimalista facciata principale, in alto, su due contrafforti laterali sono situate le statue raffiguranti, rispettivamente, la Madonna col Bambino e un adolescente con un paniere pieno d'uva per fare il vino della messa. Il campanile è a tre ordini e a pianta quadrata. Il piccolo portale conduce all'interno, a navata unica; sopra l'altare maggiore a forma di "M", una nicchia ricavata nella parete custodisce la statua della Madonna della Catena, compatrona di Cropani;

*Chiesa di Sant'Antonio*, a nord del paese, verso la Sila, è ubicata la chiesa di Santa Maria degli Angeli, chiamata comunemente Convento o chiesa di

Sant'Antonio. Il complesso, che include il Convento dei Cappuccini, è stato fondato nel 1619. La semplice facciata contiene un portale in pietra a tutto sesto. Situata tra la chiesa e il convento troviamo la torre campanaria, a base quadrata e terminante con una guglia. All'interno vengono conservate statue lignee ritraenti Sant'Antonio, San Francesco d'Assisi, l'Immacolata e Santa Elisabetta regina d'Ungheria, nonché un antico Crocifisso. Nel grande chiostro del Convento, nel giardino da poco tempo risistemato, è presente una riproduzione della grotta di Lourdes con delle statuette raffiguranti la Madonna e Santa Rita;

Importanti sono le architetture civili e militari rappresentate da:

*palazzo Colucci*, un edificio costruito su due livelli nei primi anni del Novecento.

La facciata principale in pietra contiene due piccoli balconi in ferro battuto; il portale è ad arco in pietra di granito. Nell'interno sono conservati gli arredi dell'epoca; dall'atrio si accede ad una scala che conduce al piano superiore. Il complesso comprende anche un ampio giardino con annessi diversi stabili, in passato adibiti alla frangitura delle olive, che custodiscono l'antica macina a due ruote con torchio;

*palazzo Quaranta*, costituito da due livelli, è dei primissimi anni dell'800. Il palazzo presenta una facciata con portale ad arco in pietra tufacea e all'interno dell'androne si può ammirare un dipinto del pittore cropanese Giuseppe Colucci raffigurante l'Immacolata Concezione;

*palazzo De Paola* presenta una facciata con un portale ad arco a blocchi tufacei, con un portico sormontato da una balconata in pietra che percorre l'intero perimetro della facciata;

*Torre di Crocchia*, di cui ormai restano solo i ruderi, era l'antica torre di guardia eretta per difendersi da possibili attacchi provenienti dalla costa ionica. La

sua costruzione è stata iniziata intorno al 1594;

*Antica Porta* (XIII secolo) costituita da un ampio arco in granito posto all'ingresso del borgo, nei pressi della piazza principale; esso dà accesso al centro abitato, direttamente sulla facciata principale della collegiata della chiesa dell'Assunta;



Fig. 3.4 –Antica Porta (XIII secolo) -



Fig. 3.5 – Chiesa dell'Assunta -

Tra le altre costruzioni di interesse storico-artistico occorre anche ricordare: la chiesa dismessa di Sant'Anna (XVI secolo); il museo "Casa della cultura" (XVI secolo); la casa natale del Beato Paolo De Ambrosis (1432-1489); la casa canonica (XIX secolo); le "Sette Colonne", ossia le rovine del monastero "Santa Maria della Sana" (1687); il monastero "Beata Vergine del Soccorso" dei Frati Minori (XIV secolo), i cui ruderi si trovano nei pressi della casa canonica; la chiesa della Confraternita di San Sebastiano (XIV secolo), i cui resti si trovano di fronte alla Collegiata dell'Assunta, nelle immediate vicinanze del vecchio Municipio; il monumento del Calvario, restaurato nel 2008, nei pressi della chiesa di Sant'Antonio.

Alcuni scavi archeologici hanno portato alla luce i resti di una villa rustica

romana, risalente alla prima fase della costruzione di impianti rurali, di epoca tardo-repubblicana, verso la fine del II secolo a.C. Sono visibili molti resti delle mura della villa con alzate di 70/80 cm; è altresì riconoscibile la pars fructuaria (zona produttiva), documentata da parte di un'ara di un torchio vinario e da un lacus vinarius a pianta rettangolare, costituito da muretti in mattoni rivestiti, internamente ed esternamente, da malta idraulica. Suddetto torchio, probabilmente, era usato per la premitura delle vinacce e per la successiva decantazione del mosto. Si pensa che la villa fu abbandonata nella prima metà del I secolo a.C., presumibilmente per essere annessa ad un più esteso latifondo.

Da pochi anni è stato ristrutturato dalla Soprintendenza ai Beni Culturali il Museo Archeologico Antiquarium, situato nel complesso della chiesa di Santa Caterina d'Alessandria. L'Antiquarium è strutturato su due livelli: al piano terra sono posti undici pannelli che illustrano le caratteristiche geo-morfologiche del comprensorio del medio Ionio e dei principali siti archeologici ivi presenti (Sellia Marina, Sersale, Cropani, Botricello, Marcedusa). La stanza del piano soprano, collegata alla cappella sconosciuta dell'Oratorio di S. Anna, ospita sei vetrine fornite di materiale didattico, nelle quali sono esposti in ordine cronologico dei documenti che vanno dal periodo preistorico e protostorico all'età greca, ellenistica, romana e alto-medievale. Meritano di essere menzionate due teche dedicate all'età greca tardo-arcaica, che ospitano i reperti provenienti dall'area sacra (VI-V secolo a.C.) sita in località Acqua di Friso, nella frazione Cropani Marina. Parimenti interessanti risultano i manufatti provenienti dalla chiesa situata in località Basilicata e dalla Basilica di Botricello, entrambe datate VI-VIII secolo.

Esiste in Cropani un Laboratorio Didattico Archeologico situato nei locali di

un immobile di proprietà comunale, posto di fronte alla chiesa di Santa Maria Assunta. Con esso si è posto come obiettivo principale quello "di avvicinare i ragazzi al mestiere dell'Archeologo in maniera semplice e diretta, attraverso non solo incontri didattici, ma soprattutto attraverso la loro partecipazione attiva ed operativa".

A Cropani di particolare rilievo sono gli eventi culturali come Il Premio Mar Jonio. Questo premio viene assegnato ogni anno nel mese di agosto a personalità che con le loro opere e la loro vita onorano il Mezzogiorno in Italia e all'estero.

L'evento è promosso dalla Basilica dell'Immacolata Arcidiocesi di Catanzaro-Squillace con il sostegno del Comune di Cropani, e con il patrocinio di Provincia di Catanzaro, Regione Calabria tramite l'Assessorato alla Cultura e del Credito Cooperativo Centro Calabria.

Inoltre, dal 2014 Cropani fa parte della rete delle "Città del Libro" con la manifestazione letteraria Festivaletteratura di Calabria "Parole Erranti", che si tiene ogni anno fra luglio e agosto.

### **3.9 Bilancio pianificazione vigente. Ricognizione stato giuridico - Strumentazione giuridica in atto: P.R.G. - P.I.P. - P.d.L. - P.E.E.P.**

Il territorio Comunale di Cropani è normato, sotto il profilo urbanistico, dalla strumentazione urbanistica generale costituita dal Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n° 6029 del 08/05/2003 dal Presidente della Giunta Regionale con relativa Normativa Tecnica di Attuazione e dal Regolamento Edilizio e, successivamente, è stata modificata la Normativa Tecnica di Attuazione con variante regolamentare adottata con delibera C.C. n° 1 del 07/01/2005.

Il P.R.G. attuale, ormai decaduto ai sensi e per gli effetti della Legge 19/02 art.

65, ha suddiviso il territorio comunale nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) nel Capoluogo e nelle frazioni Cropani Marina e Cuturella:

- **Capoluogo**

- Zona "A" Centro Storico per una superficie pari a circa Ha. 06.32.00;

- Zona "B1" Zona totalmente edificata o satura per una superficie pari a circa Ha. 10.96.00;

- Zona "B3" Zona parzialmente edificata o di completamento edilizio per una superficie pari a circa Ha. 10.70.00 con indice fondiario pari a 1,50 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 160.500 mc;

- Zona "B5" Zona ineditata o parzialmente edificata (lottizzazioni in itinere). Completamento edilizio da attuare secondo la normativa stabilita dallo strumento urbanistico in vigore all'atto delle lottizzazioni così distinte:

Lottizzazioni Ex Zona "Ci" superficie pari a circa Ha. 09.50.00 con indice territoriale pari a 1,34 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 127.338 mc;

Lottizzazioni ex Zona B e Produttiva superficie pari a circa Ha. 00.91.39 con una volumetria realizzabile pari a 19.806 mc;

Lottizzazioni ex Zona "Ct Centro" superficie pari a circa Ha. 03.81.00 con indice territoriale pari a 0,50 mc/mq per una volumetria realizzabile pari a 19.046 mc;

- Zona "C1" Zona di espansione edilizia residenziale intensiva per una superficie pari a circa Ha. 05.36.00 con indice territoriale pari a 1,00 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 53.600 mc;

- Zona "C3" Zona di espansione edilizia residenziale/turistico estensiva per una superficie pari a circa Ha. 19.86.00 con indice territoriale pari a 0,70 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 139.020 mc;

- Zona "C4" Zona di espansione edilizia residenziale/turistico estensiva per una superficie pari a circa Ha. 04.37.00 con indice territoriale pari a 0,70 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 30.590 mc;

- Zona "P.E.E.P." piani per l'edilizia economica e popolare in itinere per una superficie pari a circa Ha. 02.25.00;

- Zona "F1" Aree di interesse collettivo per una superficie pari a circa Ha. 06.42.00 con indice territoriale pari a 3,00 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 192.600 mc;

- Zona "F2" Verde pubblico attrezzato, parco e camping per una superficie pari a circa Ha. 10.40.00;

- Zona "F3" Verde sportivo per una superficie pari a circa Ha. 02.53.00 con indice fondiario pari a 4,00 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 101.200 mc;

- Zona "Parcheggi" Parcheggi per una superficie pari a circa Ha. 00.17.47;

- **Cuturella**

- Zona "B1" Zona totalmente edificata o satura per una superficie pari a circa Ha. 00.25.00;

- Zona "B3" Zona parzialmente edificata o di completamento edilizio per una superficie pari a circa Ha. 06.90.00 con indice fondiario pari a 1,50 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 103.500 mc;

- Zona "C1" Zona di espansione edilizia residenziale intensiva per una superficie pari a circa Ha. 01.09.00 con indice territoriale pari a 1,00 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 10.900 mc;

- Zona "F1" Aree di interesse collettivo per una superficie pari a circa Ha. 00.57.00 con indice territoriale pari a 3,00 mc/mq con una volumetria realizzabile

pari a 17.100 mc;

- Zona "F2" Verde pubblico attrezzato, parco e camping per una superficie

pari a circa Ha. 02.06.00;

- **Cropani Marina**

- Zona "B1" Zona totalmente edificata o satura per una superficie pari a circa

Ha. 24.28.00;

- Zona "B2" Zona totalmente o parzialmente edificata da risanare per una superficie pari a circa Ha. 07.05.00;

- Lottizzazione Zona "B2" Zona totalmente o parzialmente edificata da risanare per una superficie pari a circa Ha. 02.26.00;

- Zona "B3" Zona parzialmente edificata o di completamento edilizio per una superficie pari a circa Ha. 08.33.00 con indice fondiario pari a 1,50 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 124.960 mc;

- Zona "B3s" Zona parzialmente edificata o di completamento edilizio (ex aree O.V.S.) per una superficie pari a circa Ha. 13.52.00 con indice fondiario pari a 0,50 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 67.600 mc;

- Zona "B4" Zona parzialmente edificata o di completamento edilizio per una superficie pari a circa Ha. 07.24.00 con indice fondiario pari a 1,00 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 72.400 mc;

- Zona "B5" Zona ineditata o parzialmente edificata (lottizzazioni in itinere). Completamento edilizio da attuare secondo la normativa stabilita dallo strumento urbanistico in vigore all'atto delle lottizzazioni così distinte:

Lottizzazioni Ex Zona "Ci" superficie pari a circa Ha. 10.62.00 con indice territoriale pari a 1,34 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 142.308 mc;

Lottizzazioni Ex Zona "B" superficie pari a circa Ha. 08.90.00 con indice

fondario pari a 2,50 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 222.500 mc;

Lottizzazioni Ex Zona "Ct mare" superficie pari a circa Ha. 63.47.00 con indice territoriale pari a 0,64 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 406.200 mc;

- Zona "C1" Zona di espansione edilizia residenziale intensiva per una superficie pari a circa Ha. 00.42.00 con indice territoriale pari a 1,00 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 4.200 mc;

- Lottizzazioni Zona "C2" superficie pari a circa Ha. 03.63.00 con indice territoriale pari a 1,00 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 36.300 mc;

- Zona "C3" Zona di espansione edilizia residenziale/turistico estensiva per una superficie pari a circa Ha. 20.04.00 con indice territoriale pari a 0,70 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 140.280 mc;

- Lottizzazioni Zona "C3" superficie pari a circa Ha. 08.80.00 con indice territoriale pari a 0,70 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 61.600 mc;

- Lottizzazioni Zona "C4" superficie pari a circa Ha. 03.54.00 con indice territoriale pari a 0,70 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 24.780 mc;

- Zona "D1" Attrezzature turistico-alberghiere per una superficie pari a circa Ha. 04.59.00 con indice territoriale pari a 1,50 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 68.850 mc;

- Lottizzazioni Zona "D1" Attrezzature turistico-alberghiere per una superficie pari a circa Ha. 04.32.00 con indice territoriale pari a 1,50 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 64.800 mc;

- Zona "D2" Attrezzature turistico-alberghiere per una superficie pari a circa Ha. 22.51.00 con indice territoriale pari a 1,50 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 337.650 mc;

- Zona "D3" Attività artigianali, produttive e commercio per una superficie pari a circa Ha. 01.87.00 con rapporto di copertura max 30% e altezza max 10.50 con una volumetria realizzabile pari a 58.905 mc;

- Lottizzazioni Zona "D3" Attività artigianali, produttive e commercio per una superficie pari a circa Ha. 04.20.00 con rapporto di copertura max 30% e altezza max 10.50 con una volumetria realizzabile pari a 132.300 mc;

- Lotti Zona "P.I.P." Piano per insediamenti produttivi di iniziativa pubblica in itinere per una superficie pari a circa Ha. 06.91.00 con indice territoriale pari a 2 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 138.220 mc;

- Lotti Zona "P.I.P." Piano per insediamenti produttivi di iniziativa privata in itinere per una superficie pari a circa Ha. 01.83.03 con indice fondiario pari a 2 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 36.606 mc;

- Zona "F1" Aree di interesse collettivo per una superficie pari a circa Ha. 05.71.00 con indice territoriale pari a 3,00 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 171.300 mc;

- Zona "F2" Verde pubblico attrezzato, parco e camping per una superficie pari a circa Ha. 30.22.00;

- Zona "F3" Verde sportivo per una superficie pari a circa Ha. 06.25.00 con indice fondiario pari a 4,00 mc/mq con una volumetria realizzabile pari a 250.000 mc;

- Zona "Parcheggi" Parcheggi per una superficie pari a circa Ha. 06.95.31;

- Zona "PC" Protezione Civile per una superficie pari a circa Ha. 01.87.00.

### **Vincoli sul Territorio**

Il territorio Comunale di Cropani è interessato dai seguenti vincoli:

- Vincolo Cimiteriale

- Vincolo Ferroviario
- Vincolo Stradale
- Vincolo Boschi e Foreste
- Vincolo Incendi
- Vincolo Fiumi, Torrenti e Corsi d'acqua ai sensi dell'art. 96 comma 1 lettera

f) del R.D. 25/07/1904

- Vincolo Archeologico
- Vincolo Fiumi, Torrenti e Corsi d'acqua iscritti negli elenchi del R.D. 1775/33
- Vincolo Zona 2 Parco Nazionale della Sila
- Vincolo Idrogeologico
- Vincoli Pai
- Vincolo Elettrodotti
- Vincolo Rispetto Depuratore

### **Vincoli e Tutele (Effetti sulle aree Urbanizzate ed Urbanizzabili)**

Con l'adozione del Quadro Territoriale Regionale a valenza Paesaggistica (QTRP) e del Piano stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) ed i relativi vincoli e tutele sono state introdotte sul territorio Comunale una serie di invariants strutturali che modificano il quadro giuridico, determinato dagli strumenti urbanistici esistenti, in termini di destinazioni d'uso del territorio e di destinazione urbanistiche che incidono sulle previsioni esistenti e determinano quelle future nelle aree interessate.

### **Vincolo Boschi e Foreste**

Il Quadro Territoriale Regionale a valenza Paesaggistica (QTRP) ha definito i Beni Paesaggistici da sottoporre a tutela su cui si applicano vincoli tutori ed inibitori.

## **Vincoli PAI**

Come è noto il PAI persegue l'obiettivo di garantire adeguati livelli di sicurezza rispetto all'assetto geomorfologico a riguardo della dinamica dei versanti ed alla pericolosità di frana ed all'assetto idraulico relativo alla dinamica dei corsi d'acqua e della pericolosità di inondazione ed alluvione. A tal proposito ha individuato e classificato gli areali ed il rischio di frana nonché le aree di rischio di inondazione e le aree di attenzione disciplinando i relativi interventi. In particolare in quelle indicate a rischio R3 ed R4 e nelle aree di attenzione vengono inibite e/o limitate, a seconda del tipo di intervento, le azioni di trasformazione sia per il comparto edilizio che quello colturale. Detti vincoli insistono, nel centro urbano, su alcune aree destinate a "Zona B- completamento residenziale.

## **Vincolo Metanodotto**

Il Territorio comunale, a Cropani Marina, nella fascia sotto ferrovia è attraversato da metanodotto. Nella fascia di rispetto pari a metri 20 coassiale al metanodotto dovrà essere mantenuto l'attuale livello di copertura né potranno essere realizzate opere di qualsiasi genere.

## **Analisi Settori Urbani (Vani e Residenti)**

Con l'acquisizione dei dati dell'Anagrafe Comunale dei residenti ed i dati forniti dall'Agenzia del Territorio è stata effettuata un'analisi delle unità immobiliari censite relativa al numero, alle categorie catastali residenziali, alla consistenza, al grado di utilizzo/occupazione correlata alla struttura della popolazione residente (Numero Residenti, Nuclei familiari, Classi di età inferiore ai 14 anni e superiore ai 65).

## **Dati di Sintesi Vani Residenziali**

- CROPANI DATI S.I.T. VANI RESIDENZIALI - CAPOLUOGO Fg. 14-

### 15-16-19-21-22 (Catastali)

- N° 1256 UIU (Categorie catastali residenziali A/2 – A/8) Totale Vani N° 5269
- N° 880 UIU (Categorie catastali residenziali A/2 – A/8) Totale Vani N° 4900 > 2,5

(media 5,5)

- N° 376 UIU (Categorie catastali residenziali A/2 – A/8) Totale Vani N° 669 < 3
- N° 93 UIU in corso di costruzione e/o definizione

#### - ZONA NORD Fg. 8-12-13 (Catastali)

- N° 53 UIU (Categorie catastali residenziali A/2 – A/8) Totale Vani N° 237
- N° 41 UIU (Categorie catastali residenziali A/2 – A/8) Totale Vani N° 219 > 2,5
- N° 12 UIU (Categorie catastali residenziali A/2 – A/8) Totale Vani N° 18 < 3
- N° 9 UIU in corso di costruzione e/o definizione

#### - CROPANI MARINA Fg. 27-29-31 (Catastali)

- N° 2115 UIU (Categorie catastali residenziali A/2 – A/8) Totale Vani N° 10721,5
- N° 1674 UIU (Categorie catastali residenziali A/2 – A/8) Totale Vani N° 10401 >

2,5 (media 5,2)

- N° 141 UIU (Categorie catastali residenziali A/2 – A/8) Totale Vani 320,5 < 3
- N° 275 UIU in corso di costruzione e/o definizione

VILLAGGIO LOIZZI Fg. 31 (Catastale)

- N° 926 UIU (Categorie catastali residenziali A/2 – A/8) Totale Vani N° 2523,5
- N° 179 UIU (Categorie catastali residenziali A/2 – A/8) Totale Vani N° 662,5 > 2,5
- N° 740 UIU (Categorie catastali residenziali A/2 – A/8) Totale Vani 1850 = 2,5
- N° 7 UIU (Categorie catastali residenziali A/2 – A/8) Totale **Vani 11 < 2,5**

Dall'elaborazione di questi dati risulta:

Totale Unità Immobiliari Categorie Catastali Residenziali presenti da A/1  
ad A/7 = N° 3832

Totale Vani Residenziali = N° 13.778

Unità Immobiliari con consistenza vani <3 N° 971      Numero vani = 1764

(Dette unità immobiliari sono concentrate nel centro storico attuale.

Unità Immobiliari con consistenza vani  $\geq 3$  N° 2257 Numero vani = 12014.

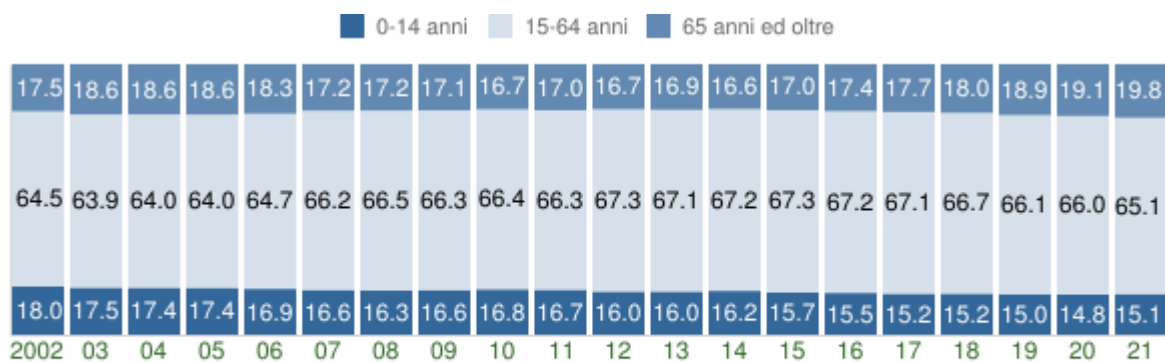
Totale Unità Immobiliari in corso di costruzione e/o definizione= N° 374

## Dati Demografici

Struttura della popolazione dal 2002 al 2021

L'analisi della struttura per età di una popolazione considera tre fasce di età: giovani 0-14 anni, adulti 15-64 anni e anziani 65 anni ed oltre. In base alle diverse proporzioni fra tali fasce di età, la struttura di una popolazione viene definita di tipo progressiva, stazionaria o regressiva a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana.

Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, ad esempio sul sistema lavorativo o su quello sanitario.



Struttura per età della popolazione (valori %)

COMUNE DI CROPANI (CZ) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Anno 1° gennaio	0-14 anni	15-64 anni	65+ anni	Totale residenti	Età media
<b>2002</b>	591	2.118	573	3.282	<b>39,5</b>
<b>2003</b>	582	2.131	621	3.334	<b>40,2</b>
<b>2004</b>	589	2.162	628	3.379	<b>40,2</b>
<b>2005</b>	700	2.575	749	4.024	<b>40,2</b>
<b>2006</b>	691	2.641	748	4.080	<b>40,4</b>

<b>2007</b>	678	2.700	702	4.080	<b>40,2</b>
<b>2008</b>	677	2.756	711	4.144	<b>40,3</b>
<b>2009</b>	703	2.817	725	4.245	<b>40,3</b>
<b>2010</b>	728	2.875	723	4.326	<b>40,3</b>
<b>2011</b>	727	2.891	744	4.362	<b>40,6</b>
<b>2012</b>	691	2.907	721	4.319	<b>40,7</b>
<b>2013</b>	703	2.949	741	4.393	<b>40,9</b>
<b>2014</b>	762	3.157	782	4.701	<b>40,9</b>
<b>2015</b>	744	3.195	806	4.745	<b>41,3</b>
<b>2016</b>	739	3.209	830	4.778	<b>41,4</b>
<b>2017</b>	731	3.224	849	4.804	<b>41,6</b>
<b>2018</b>	735	3.218	869	4.822	<b>41,8</b>
<b>2019*</b>	704	3.100	885	4.689	<b>42,4</b>
<b>2020*</b>	697	3.098	899	4.694	<b>42,8</b>
<b>2021*</b>	702	3.027	920	4.649	<b>43,2</b>

(\*) popolazione post-censimento

### **Proprietà Pubbliche e Territorio Comunale**

DEMANI COMUNALI TERRENI AGRICOLI Ha. 31 circa

Località Cumuna – Santa Caterina Ha 31 circa (Faggeta-Zona 2 Parco

DEMANIO MARITTIMO STATALE Ha. 60 circa

### **3.10 Sintesi Conoscitiva**

Le analisi effettuate sui vari sistemi (insediativo-funzionale, infrastrutturale, ambientale e storico culturale) sono uno strumento di supporto ed hanno lo scopo

di determinare le scelte ottimali per la definizione di politiche territoriali o piani di intervento. Il fine è quello di evidenziare le opportunità di sviluppo presentate da una determinata località (opportunities) attraverso la valorizzazione dei punti di forza in essa presenti (stenghts) e la minimizzazione dei punti di debolezza (weaknesses), riducendo le minacce esterne (threats).

Nella tabella seguente sono illustrati i punti di forza e di debolezza, minacce ed opportunità dell'analisi dei sistemi relativi al territorio Comunale di Cropani.

<b>Punti di forza</b>	<b>Punti di debolezza</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ricco patrimonio ambientale;</li> <li>• integrità del paesaggio naturale;</li> <li>• patrimonio artistico - culturale ricco di risorse rappresentanti le tradizioni locali;</li> <li>• preservazione di una forte identità locale;</li> <li>• architettura degli edifici caratteristica;</li> <li>• presenza di rilevanti flussi turistici sulla fascia ionica litoranea;</li> <li>• risorse umane ad elevata scolarizzazione e presenza di un notevole rapporto tra associazioni ed enti locali per una rappresentatività sociale rafforzata;</li> <li>• elevata dotazione di capitale sociale fisso;</li> <li>• sviluppo urbano limitato, mantenimento di paesaggi incontaminati rispetto ai centri litoranei;</li> <li>• ampia rete di sentieri per escursioni, possibilità di svolgere diverse attività sportive;</li> <li>• presenza di musei rappresentativi della natura e dell'artigianato locale;</li> <li>• ricchezza di materie prime quali: prodotti agricoli (ulivi, agrumi), legno;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tendenza allo spopolamento e alla marginalizzazione del Borgo e di Cuturella a favore delle aree costiere;</li> <li>• scarsità di strutture ed infrastrutture necessarie al pieno sviluppo dell'area come località turistica;</li> <li>• mancanza di attività imprenditoriali legate alle professioni tradizionali;</li> <li>• basso livello di propensione all'aggregazione tra imprese;</li> <li>• scarsa cultura imprenditoriale e basso orientamento al mercato;</li> <li>• scarsa attrattività per le nuove generazioni, dovuta alla mancanza di opportunità lavorative;</li> <li>• poche possibilità di collegamento con i principali centri urbani;</li> <li>• scarsa valorizzazione qualitativa, promozionale e commerciale dell'offerta dei prodotti a servizio dell'area;</li> <li>• emergenze ambientali (discariche abusive);</li> <li>• assenza di un marchio territoriale unico per la promozione del territorio;</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• attività artigianali d'eccellenza: (lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli);</li> <li>• borghi rurali originari</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• scarsa attrattività per investimenti di privati;</li> <li>• incapacità di coordinamento dei diversi attori ed operatori;</li> <li>• incapacità di indirizzarsi verso modelli organizzativi</li> </ul>
<p><b>Opportunità</b></p>	<p><b>Minacce</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• maggiore attenzione dei flussi turistici internazionali verso il settore storico artistico culturale e ambientale;</li> <li>• progettualità finalizzata al miglioramento dei collegamenti della zona costiera verso le aree interne;</li> <li>• diverse potenzialità turistiche ancora da sviluppare;</li> <li>• sviluppare e potenziare il patrimonio storico e architettonico con particolare attenzione ai palazzi storici e al recupero dei borghi rurali;</li> <li>• presenza di numerosi edifici tipici non occupati, (centri storici) da poter utilizzare a scopi turistici;</li> <li>• presenza di valori territoriali da valorizzare attraverso manifestazioni, eventi, offerta turistica definita appositamente;</li> <li>• possibilità di utilizzo di fondi europei PNRR di programmazione 2020 – 2026;</li> <li>• richiesta di prodotti turistici autentici e sostenibili da parte dei mercati;</li> <li>• richiesta di tipicità e qualità di prodotti artigianali ed enogastronomici da parte dei mercati, con possibilità di valorizzazione delle produzioni locali;</li> <li>• presenza di associazioni locali che mirano alla salvaguardia delle tipicità legate alla cultura del</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• incapacità di trovare sostegni nel definire una pianificazione e una programmazione integrata in grado di stabilire obiettivi sostenibili nel medio/lungo termine;</li> <li>• incremento del processo di isolamento e di spopolamento;</li> <li>• riduzione del senso di appartenenza da parte delle giovani generazioni, con conseguente perdita dell'identità culturale locale;</li> <li>• intensificazione di contrasti politici che impediscano lo sviluppo integrato;</li> <li>• mancanza di legislazione idonea al sostegno di politiche di sviluppo rurale e delle aree interne;</li> <li>• mancanza di supporti privati/pubblici a sostegno di iniziative di sviluppo locale;</li> <li>• l'area in studio è soggetta a rischio idrogeologico a causa della conformazione, della morfologia del territorio e dell'abbandono delle coltivazioni frequentemente si registrano danni alle strade e ai centri abitati a causa dell'abbondanza delle piogge che innescano frane anche consistenti;</li> <li>• abbandono del centro storico con conseguente presenza di abitazioni deteriorate e diminuzione della partecipazione alla vita sociale e ricreativa dei paesi, che va ad incidere sulla qualità della vita degli abitanti;</li> <li>• possibile realizzazione di parchi eolici con</li> </ul>

<p>luogo;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sviluppare e potenziare le risorse naturali presenti con la realizzazione di sentieristica attrezzata;</li> <li>• sviluppare e potenziare l'esperienza maturata da alcuni soggetti nell'organizzazione di eventi, che hanno un forte richiamo turistico.</li> </ul>	<p>perdita di paesaggio</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• decadenza dell'attività agricola e conseguente indebolimento del ruolo di presidio del territorio, soprattutto dal punto di vista paesaggistico;</li> <li>sempre più mancanza di risorse per gli enti locali.</li> </ul>
--	---

### 3 IL QUADRO INTERPRETATIVO. OPPORTUNITÀ DI SVILUPPO

#### 4.1 Le invarianti

L'analisi delle componenti di ciascun sistema di pianificazione (naturalistico- ambientale, insediativo, infrastrutturale), condotta nel Quadro Conoscitivo, ha consentito di individuare gli elementi salienti del territorio, prendere atto della presenza di una varietà di risorse e attribuire loro un livello di centralità nella trasformazione e riprogettazione del territorio.

È stata adottata una metodologia complessa che ha indagato gli insediamenti e i loro territori riconoscendone le possibilità di sviluppo, rintracciando le opportunità e le potenzialità che consentono di immaginare e definire le forme delle città future e del territorio nella sua globalità. Laddove per "sviluppo" non si intende nuovo consumo di territorio ma la rigenerazione e riqualificazione delle risorse esistenti al fine di ridurre gli squilibri territoriali e di ridefinire in via migliorativa gli usi attuali.

La sintesi di queste indagini si è tradotta nell'individuazione delle invarianti strutturali che rappresentano i beni comuni irrinunciabili, la cui persistenza nel tempo e il cui sviluppo va tutelato con regole specifiche. Le invarianti strutturali costituiscono il complesso di elementi fisici e naturali del territorio e le relazioni

che questi intrattengono con il contesto; sono l'insieme delle risorse di valore ecologico, culturale, paesaggistico e del patrimonio fisico, simbolico e sociale, e come tali costituiscono opportunità di sviluppo sociale, economico e culturale.

Esse hanno costituito la base cognitiva per l'individuazione degli obiettivi di tutela, conservazione, mantenimento e valorizzazione del Piano e sono classificate secondo tre macrocategorie:

- invariante di natura geologica;
- invariante di natura paesaggistico - ambientale;
- invariante di natura storico-architettonico e testimoniale.

#### **4 LO SCHEMA DELLE SCELTE PIANIFICATORIE. OBIETTIVI STRATEGIE/AZIONI**

##### **5.1 Gli obiettivi**

Gli obiettivi e le strategie/azioni del PSC puntano ad un riequilibrio dell'assetto territoriale attraverso una riorganizzazione spaziale e funzionale.

Di fronte a processi di crescita limitati che investono questa parte del mezzogiorno, interessata dalla mancata valorizzazione del patrimonio paesaggistico, dal mancato sviluppo di quei settori (turismo - agricoltura), che potrebbero costituire la base per un benessere economico, dalla sottodimensione delle imprese e dalla mancata attrazione degli investimenti stranieri, da una forte resistenza al cambiamento, occorre un mutamento di cultura politica sostanziale basato sulla realizzazione di un progetto di crescita inserito in un nuovo assetto territoriale/economico/culturale non solo della Provincia di Catanzaro ma della Regione intera.

I sistemi naturalistico - ambientale, insediativo e infrastrutturale, cui il Piano

dovrà rivolgere le proprie attenzioni, non sono riconoscibili se non attraverso lo stretto rapporto con il luogo, nel e con il quale, si sono costruiti, evoluti e stratificati nel tempo. Perché tutto ciò avvenga gli orientamenti di fondo del PSC, che costituiscono un'interpretazione coerente dello scenario di partenza (Quadro Conoscitivo) ma anche un indirizzo per il progetto del territorio, vedono la partecipazione, la condivisione, la sostenibilità e l'uguaglianza come elementi indispensabili che contribuiscono alla costruzione dello Scenario obiettivo.

Lo Scenario che si propone nel Documento Preliminare, porta a sintesi gli elementi progettuali emersi dai bisogni e dalle opportunità del territorio e riguarda:

lo sviluppo di economie locali e delle loro potenzialità insufficientemente sfruttate, specie attraverso il decollo di un nuovo modello di turismo;

la trasformazione e la rigenerazione del sistema insediativo per soddisfare i bisogni sociali, culturali e lavorativi di chi vi abita;

l'equipaggiamento dello stesso sistema insediativo con una rete di attrezzature e servizi pubblici adeguata, efficiente e sostenibile economicamente, così come di una rete di urbanizzazione primaria locale (comunale e intercomunale) compiuta e diffusa a servire soprattutto *Cropani Marina*;

il rafforzamento e il completamento delle reti della mobilità, per garantire una accessibilità adeguata degli abitanti al lavoro e ai servizi e degli utilizzatori ai luoghi di ospitalità, fruizione e ristoro;

collegamento tra Cropani Superiore e Cuturella in modo tale da agevolare la centralità della città;

la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente, anche attraverso la promozione del sistema economico rurale, la sicurezza del suolo, il

contenimento dell'erosione antropica, la messa in rete dei beni archeologici e storico-culturali.

Più in generale il PSC si propone di governare le criticità ambientali, sociali ed economiche, di fornire più forza competitiva, maggiore coesione sociale e qualità ambientale.

## **5.2 Obiettivi di sostenibilità ambientale del PSC**

Nell'ambito della redazione del PSC sono stati definiti gli obiettivi di sostenibilità che oltre a rappresentare la necessaria premessa per la risoluzione delle criticità ambientali, consentono di indirizzare fin dal principio le scelte pianificatorie all'interno di uno scenario complessivo di sostenibilità ambientale, articolato per ogni singolo ambito territoriale definito dal Piano stesso. Nella tabella seguente sono riportati gli obiettivi di sostenibilità ambientale fissati dal PSC per ogni ambito territoriale unitario.

Area tematica del PSC	Obiettivi di sostenibilità ambientale del PSC
<b>Sistema insediativo</b>	<p>Limitare la frantumazione del tessuto urbano ed il consumo di suolo per nuove aree di espansione</p> <p>Riqualificazione, rinnovamento e rifunionalizzazione del tessuto edilizio urbano con particolare attenzione al recupero del centro storico</p> <p>Governare i processi urbani per la localizzazione delle aree produttive</p>
<b>Territorio e Paesaggio</b>	<p>Consolidamento, estensione e qualificazione del patrimonio paesaggistico, architettonico, storico culturale ed archeologico</p> <p>Recupero dell'identità storica ed urbanistica dei luoghi</p> <p>Ripristino, tutela e valorizzazione degli ecosistemi boschivi</p> <p>Garantire il livello di qualità dei corpi idrici</p> <p>Tutelare il suolo dai processi di erosione e desertificazione</p> <p>Mappatura delle aree a rischio idrogeologico</p> <p>Prevenzione degli eventi calamitosi nelle aree a rischio idrogeologico ed a rischio sismico</p>
<b>Sviluppo economico</b>	<p>Sviluppo dell'imprenditorialità legata alla valorizzazione del patrimonio storico, artistico, culturale ed enogastronomico</p> <p>Promuovere strutture e sistemi per la gestione e la valorizzazione delle risorse locali</p> <p>Promuovere l'innovazione tecnologica nelle attività produttive al fine di ridurre le pressioni ambientali</p>
<b>Agricoltura</b>	<p>Tutela del patrimonio agricolo forestale</p> <p>Promuovere interventi per la valorizzazione delle produzioni tipiche locali e delle filiere</p> <p>Sviluppo e promozione di tecnologie innovative e strutture organizzative nella conservazione dell'ecosistema agro-forestale</p> <p>Promuovere interventi di riduzione dei rischi derivanti dall'introduzione di specie esogene</p> <p>Promuovere le tecnologie che favoriscono la biodiversità</p>
<b>Ambiente e Aree Naturali protette</b>	<p>Aumento del territorio sottoposto a protezione, promuovendo corridoi di interconnessione ecologica</p> <p>Tutela delle specie minacciate e della diversità biologica</p> <p>Promuovere interventi di conservazione e recupero degli ecosistemi</p>
<b>Turismo</b>	<p>Riconoscimento degli elementi e delle attività tradizionali della comunità locale nonché rispetto e interrelazioni positive con l'identità socio-culturale</p> <p>Innovazione tecnologica, culturale e professionale degli operatori del settore</p> <p>Promuovere i principi per un turismo che garantisca la sostenibilità delle risorse dalle quali esso stesso dipende</p> <p>Promuovere un turismo completamente integrato con lo sviluppo economico locale con la finalità di contribuire positivamente allo stesso migliorare della vita delle popolazioni locali</p>
<b>Infrastrutture e Mobilità</b>	<p>Migliorare il sistema della mobilità interna ed esterna ai centri urbani riducendo la congestione, l'inquinamento acustico ed atmosferico e migliorando la vivibilità anche sotto il profilo della salute</p> <p>Promozione del trasporto pubblico a basso impatto ambientale</p>
<b>Energia</b>	<p>Promuovere l'utilizzo di energia alternativa per abbattere la pressione degli inquinanti da combustione sull'ambiente</p> <p>Investire sull'energia eolica per garantire al comune una fonte di energia pulita e un introito dovuto al risparmio da investire in servizi per la comunità</p>

### **5.3 I temi progettuali alla base di un nuovo modello di sviluppo**

La strategia complessiva proposta, si sostanzia nel mettere a sistema i valori e le risorse di tutto il territorio, creando un percorso di valorizzazione e promozione nel quale la città di Cropani con le proprie peculiarità, assume un ruolo guida centrale nel litorale Ionio Catanzarese. Le risorse, di cui si dispone, devono essere messe in sinergia e in relazione con quelle dell'area più vasta di appartenenza, si pensi per esempio ad un piano di valorizzazione turistica, che comprende i comuni vicini di Sellia Marina, Cropani e Botricello consentendo il perseguimento di maggiori e più alti livelli di sviluppo e di qualità. Ciò sia in termini di occasione di conoscenza del territorio e dell'ambiente, compresa la possibilità di fruire e godere delle produzioni locali, sia in termini di opportunità di messa in relazione delle risorse territoriali, indispensabili per la competitività/attrattività e valorizzazione del territorio.

L'idea complessiva di sviluppo del territorio e gli obiettivi delineati si traducono in una serie di temi progettuali, oggetto dei contenuti propositivi del Documento Preliminare da porre alla base del PSC.

L'impostazione di fondo è proprio quella di mettere insieme le risorse disponibili, le capacità e la creatività presenti nel territorio comunale per costruire una prospettiva condivisa di sviluppo sostenibile alternativa alla attuale situazione.

L'obiettivo che si intende perseguire è quello di far dialogare attraverso la costruzione di sinergie:

- il sistema ambientale - naturalistico col suo turismo (si pensi all'interconnessione con il turismo delle aree interne e della Riserva Naturale Valli Cupe);
- il territorio rurale e le sue realtà produttive sulle colline;

- il sistema montano del turismo invernale legato alla località turistiche silane;
- il sistema storico culturale e il sistema insediativo

I temi progettuali rappresentano, nella loro totalità, il modello territoriale da sviluppare in maniera complementare e trasversale nel territorio comunale.

Essi scaturiscono da realtà esistenti e consolidate sul territorio ma che, allo stesso tempo, non sono cresciute.

I temi individuati sono:

- Lavorare sulla città esistente e qualità dell'abitare;
- Espandere il centro ovvero, portare la qualità del centro al resto del territorio;
- Mobilità, accessibilità e rete delle percorrenze;
- Ecoturismo e ospitalità diffusa;
- Polarità riconosciute e nuove centralità urbane;
- Aree agricole e multifunzionalità degli spazi aperti.

Gli elementi progettuali che fanno capo ai temi si confrontano e si adattano ai caratteri esistenti, generali e puntuali, fisici e giuridici, del territorio. In particolare:

- ai caratteri geologici, idrogeologici, sismici e della sicurezza in generale;
- agli usi attuali (in essere e dismessi) del suolo;
- alle componenti, ai grandi spazi e ai luoghi del paesaggio;
- agli insediamenti esistenti e alle compromissioni giuridiche del suolo in essere;
- alle criticità ambientali da affrontare;

#### **5.4 Lavorare sulla città esistente e qualità dell'abitare**

Assai di frequente, in un passato anche molto recente, si è pensato che il carattere prevalente di una città dinamica fosse necessariamente il suo essere "in espansione", ed il carattere principale dei suoi piani fosse di prevedere consistenti

ampliamenti dei tessuti urbanizzati.

Oggi, a fronte di dinamiche demografiche, economiche, insediative, ecc. assai differenti rispetto a quelle del passato sembra necessario ridimensionare quest'idea che appare sempre più un luogo comune da sostituire con immagini di sviluppo qualitativo più che quantitativo. Infatti, le condizioni economiche, sociali, insediative e ambientali a partire dalle quali immaginare il futuro di una città oggi spingono con sempre maggiore forza ed intensità verso una prospettiva di innalzamento del livello medio della qualità, ed in particolare a Cropani si è ritenuto importante provare a garantire per il futuro una maggiore "qualità diffusa", immaginando un processo di maturazione di tutte quelle parti del territorio urbanizzato che richiedono interventi di potenziamento e riqualificazione ambientale, dei servizi e delle attrezzature. Allo stesso tempo però, si è consapevoli che assai difficilmente si potrà accedere a risorse aggiuntive da destinare a miglioramenti qualitativi dello spazio aperto e costruito esistente; ed inoltre, mentre la nuova edificazione oggi è considerata, da più soggetti, un investimento garantito, altrettanto non avviene o avviene in misura assai minore per gli interventi di miglioramento e riqualificazione.

È per questa ragione che il PSC di Cropani cerca di sostenere e veicolare l'idea secondo cui migliorare la qualità della città esistente significa oggi investire sul suo welfare, sul suo benessere e su quello della società insediata.

Ciò consente di immaginare di poter ricostituire un proprio bene comune: un patrimonio condiviso che diventi risorsa per il futuro della città. Associando l'investimento per una maggiore qualità spaziale agli elementi per un maggiore benessere sociale.

Se, solitamente, si tende a mettere in contrapposizione una logica di investimento incrementale legata ai piccoli interventi di singoli soggetti non coordinati tra loro, con una logica di tipo strutturale caratterizzata dall' "estensione"

degli interventi, dalla cospicuità degli investimenti e dal ruolo forte dei soggetti attivati, nel caso del PSC di Cropani si propone di eliminare o quanto meno attenuare questa contraddizione. Puntando sulla sommatoria di tanti (ridotti) interventi (investimenti e soggetti) che adeguatamente coordinati tra loro, possono essere indirizzati verso un progetto strutturale e di lungo periodo.

La trasformazione di Cropani prende le mosse dall'esistente, riqualificandolo e compattandolo. Seguendo questa ipotesi è nata l'idea di rafforzare il nucleo insediativo esistente di dimensione maggiore e con migliore accessibilità.

Nella definizione del PSC di Cropani, tenendo conto degli attuali trend demografici e delle dinamiche dei processi socio-economici, non si sono ricercate nuove "addizioni" urbane, ma, nella "forma" già costituita e predefinita si è cercato di ricucire il tessuto urbano. Lavorare sulla città esistente non vuol dire rinunciare ad immaginare nuovi futuri, oppure costruire la città a misura della società esistente, ma proporre un progetto che si sviluppi tra le sue pieghe e che sia capace di esplorare le potenzialità inscritte nei diversi contesti per riscattare l'immagine spesso preconcepita che si ha dei piccoli centri dell'entroterra calabro.

Da questa premessa deriva l'idea di lavorare soprattutto sulle reti e sulle connessioni (tra il centro storico e le diramazioni principali) piuttosto che sull'aggiunta di nuovi insediamenti. Un'idea che si fonda sulla considerazione che, nei decenni passati, la crescita delle città è avvenuta principalmente attraverso l'aggiunta di aree che non sono mai riuscite ad integrarsi completamente nel nucleo originario. Questi ambiti urbani, che appaiono compiuti nella loro forma, risultano tuttavia ancora poveri di funzioni ed usi.

Diviene allora importante aumentarne, il livello di "urbanità", l'articolazione interna e, forse, la "biodiversità" sociale. A questa ipotesi si collegano le opportunità offerte dal recupero delle aree urbane non più utilizzate nell'ottica di una

complessiva riqualificazione urbana.

Inoltre, le considerazioni svolte in precedenza sulla ricchezza naturale e storico artistica e sull'attenzione di un certo target turistico per Cropani, propongono tale fattore come possibilità di reagire alla crisi di sviluppo economico e demografico.

Il Quadro conoscitivo del PSC ha messo in luce che alcune zone periferiche, mancano di sufficienti spazi pubblici e di infrastrutture, indispensabili per la qualità dell'abitare. In questo contesto il tema della riprogettazione delle aree urbane è una priorità d'intervento non più eludibile, ancora di più in questo momento di crisi nel quale si sono accentuate le criticità sulle quali intervenire, e amplificati i bisogni da soddisfare. Quest'urgenza di riprogettazione, se interpretata in una prospettiva di più ampio respiro, piuttosto che con la solita logica emergenziale, potrebbe fornire grandi opportunità per rafforzare le vocazioni già esplicitate nel centro urbano. La strutturazione degli obiettivi/strategie/azioni del PSC tende a creare un modello urbanistico - ecologico che si concretizza in tre aspetti principali:

- contenimento di nuove forme di espansione urbana puntando alla riprogettazione delle aree già costruite;
- compatibilità ambientale ed ecologica delle aree di trasformazione;
- applicazione dei principi della rigenerazione ambientale al centro urbano.

Il PSC intende definire un sistema di regole che premi, in modo apprezzabile, chi interviene per rigenerare morfologicamente e funzionalmente il tessuto urbano esistente, consentendo agevolmente la mobilità degli usi utili e compatibili e con il tessuto urbano e incentivando il miglioramento e la dotazione di spazi pubblici. Ciò consentirebbe, così come è già avvenuto in altre città italiane ed europee, un rilancio delle attività imprenditoriali legate al comparto edilizio, all'interno del quale un mix funzionale (artigianato, commercio, servizi territoriali, terziario) studiato ed articolato sulla scia delle vocazioni endogene che quel luogo possiede, può

candidarsi a diventare area attrattiva per l'intero comprensorio e non solo del territorio afferente il PSC.

Le strategie/azioni che il Piano intende attuare trovano, dunque, radice nella definizione delle peculiari vocazioni del territorio in grado di generare sviluppo economico locale e nella opportunità del comune di dotarsi di un welfare urbano in grado di rispondere al cambiamento degli assetti demografici e sociali in corso. La necessità di un ripensamento urbano capace di dare soluzione a problematiche che, a fronte di sempre più esigue disponibilità di risorse economiche, si presentano con sempre maggiore urgenza, può trovare risposta in un modello che fa riferimento al più attuale concetto di smart city, ovvero un modello in grado di affrontare la città nel suo complesso e sostenerne lo sviluppo delle sue dimensioni principali:

- economica, in termini di presenza di attività innovative, di priorità data alla ricerca e sviluppo, alla capacità di attrarre capitale umano e finanziario, ad una attenzione nei confronti dello sviluppo sostenibile;
- sociale, misurabile sulla base della centralità data alle reti sociali e ai beni relazionali, all'attenzione per i beni comuni, alla propensione all'inclusione e alla tolleranza;
- di governance: non può esserci una smart city senza un governo intelligente che non ponga il cittadino (insieme alle imprese, alle associazioni, alle famiglie) al centro dei suoi obiettivi. La governance di una smart city presuppone l'adozione di un approccio che faccia propria la visione sistemica, la capacità di governo della rete, la cultura della partecipazione civica nella creazione di valore pubblico.

Le strategie/azioni intorno alle quali il Piano costruisce lo scenario strategico finalizzato al miglioramento della Qualità dell'abitare sono Riqualficazione/rigenerazione e trasformazione/rifunzionalizzazione.

## **Riqualificazione/rigenerazione**

Produrre un progetto di riqualificazione e rigenerazione del territorio significa partire dal ridisegno della città, collegandolo ad una strategia di sostenibilità.

Significa, ridisegnare le aree di frangia, gli interstizi, i vuoti attraverso trasformazioni che permettono il miglioramento complessivo delle aree prevalentemente residenziali.

L'obiettivo del PSC è finalizzato al contenimento dell'espansione ridando significato ad ampie parti di città che nel corso degli ultimi decenni hanno perso identità e qualità urbana (zone periferiche zona sud Cropani centro, Sena ex zone Ovs - Cuturella ecc.). Questo obiettivo viene raggiunto attraverso interventi puntuali e diffusi che consentono la riqualificazione dei tessuti edilizi, il completamento della dotazione di servizi e attrezzature collettive, il ridisegno e riqualificazione degli spazi di relazione e l'introduzione di usi diversi da quello residenziale. Per mettere in campo strategie d'intervento finalizzate alla riqualificazione e trasformazione della città è necessario agire su una molteplicità di temi progettuali che hanno in comune il tema della qualità e della sicurezza. La riqualificazione urbana, oltre che attraverso interventi puntuali e diffusi è altresì demandata alle trasformazioni urbanistiche di tutte quelle aree interne alla città esistente, per le quali si prevede un sistema complesso di interventi capaci di innovare l'assetto fisico e funzionale dell'ambiente urbano.

La nuova immagine dei centri urbani dovrà fondarsi sulla specificità delle risorse locali, valorizzate all'interno di un diverso modello di sviluppo con più vocazioni e con più opzioni, riferite alle specificità locali:

- città di produzione;
- città di servizi;
- città turistica;

- città dei cittadini.

## **Trasformazione/rifunzionalizzazione**

Il secondo asse strategico trasformazione/rifunzionalizzazione è regolato dalla volontà di trasformazione delle fasce più esterne dell'ambito urbanizzato, creando "nuove centralità" di appoggio alla residenzialità, luoghi ad alta caratterizzazione e identità con aree per servizi e spazi pubblici e/o privati, servizi commerciali al dettaglio e terziario, da raggiungersi anche attraverso previsioni di riequilibrio residenziale.

Si intende intervenire, in termini di riqualificazione (trasformazione e/o riuso) in alcune porzioni dell'abitato attraverso specifiche azioni volte a restituire valore identitario ai luoghi, creare spazi e architetture che sappiano ridare vita alla socialità, innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale di parti di città.

Ci si prefigge di esportare nelle parti urbane esterne, la qualità, la densità e la mixità di funzioni, servizi ed attrezzature che connotano il centro.

All'interno dell'ipotesi di lavoro sulla città esistente, si colloca anche l'idea di rafforzarne la sua urbanità, estendendo alle diramazioni urbane e a quelle parti caratterizzate da una più forte omogeneità funzionale e spaziale, il sistema degli spazi collettivi e di socialità che innervano così fortemente il nucleo originario.

Espandere il centro antico non significa quindi allargare la fascia di vincoli a tutela di un territorio più ampio, ma diffondere anche nelle parti marginali del territorio la vitalità che caratterizza oggi il centro antico.

Per raggiungere tale obiettivo si prevede la ridefinizione del ruolo delle strade più importanti che escono dal centro, il rafforzamento della rete degli spazi e dei luoghi collettivi che attualmente appaiono separati e frammentati, infine la messa in rete di servizi, attrezzature e più in generale attrattori di popolazione.

Contemporaneamente, espandere il centro vuol anche dire aumentare quantità e qualità dei punti di aggregazione, riconoscendo luoghi, ambiti e una struttura ordinatrice che ne consenta nuove ed inesplorate modalità d'uso.

### **5.5 Stabilire reti e connessioni**

Il diritto alla mobilità è uno dei principi cardini su cui si fonda l'integrazione dello spazio europeo (vedi SSSE); i trasporti rivestono una dimensione sociale e di coesione fondamentale per la riduzione delle disparità regionali, la rottura dell'isolamento territoriale e l'accessibilità.

Le infrastrutture di trasporto rappresentano inoltre uno dei motori dello sviluppo economico e sociale a livello locale, tanto da rappresentare uno dei principali strumenti per la definizione del disegno di strategie di crescita. Per l'area interessata dal PSC esse rappresentano una particolare criticità da risolvere al fine di migliorare la competitività dei sistemi urbani coinvolti e di garantire lo svolgimento efficiente delle attività localizzate a questo livello territoriale e di quelle che si andranno a localizzare in uno scenario metropolitano, favorendone l'accrescimento della competitività.

L'importanza assunta dalle reti di connessione, ed in particolare dalle reti della mobilità, dai sistemi di continuità ambientale e da quelli dei luoghi collettivi, impone alla pianificazione della città contemporanea un compito specifico: tentare di riconnettere quanto lo sviluppo dei decenni passati ha consegnato spesso in modo frammentato.

Ad esempio, le strade possono essere riconsiderate non solamente come spazi necessari allo smaltimento del traffico veicolare, ma anche e soprattutto come sistemi

di luoghi urbani importanti nella definizione dell'immagine della città. A Cropani, questo vale in particolare per gli assi storici che escono dalla città consolidata, per i sistemi di percorrenza di quartiere, per gli accessi dalle strade Provinciali e dai comuni limitrofi.

In modo analogo, le reti ambientali costituiscono un'articolata trama, all'interno della quale le grandi superfici verdi dei parchi, degli ambiti naturalistici e la presenza discreta di vegetazione nelle zone rurali assumono un ruolo strutturante, sia per un corretto funzionamento ecologico del territorio che per una migliore vivibilità del paese.

Un "insieme verde" costituito dai campi coltivati, vigneti ed uliveti lungo le principali strade storiche, dai pioppeti e frutteti ed infine dai grandi alberi sparsi. Una vegetazione che, come i piccoli movimenti del suolo, in questo territorio ha un carattere discreto ed esercita un'attenta selezione dei luoghi, articolando il territorio in diversi paesaggi.

### **5.7 Eco Turismo**

Il PSC punta alla valorizzazione delle risorse e delle potenzialità endogene del territorio ricercando e definendo nuovi scenari, inscritti in una scala territoriale sovra comunale, per il radicamento e lo sviluppo del settore turistico.

Il territorio del PSC, tra la costa ionica, la Riserva Naturale Valli Cupe e la Sila, può candidarsi a diventare il cuore logistico e di servizio per i flussi indirizzati alla Provincia di Catanzaro, attrezzandosi per rispondere in maniera adeguata alla domanda esistente e potenziale, modernizzando e razionalizzando il sistema dell'offerta. Tale capacità si regge inizialmente sull'individuazione di nuovi servizi che consentano di delineare il profilo turistico, più che su nuove strutture ricettive le quali potranno rappresentare una conseguenza del successo di tale politica.

Vi è la necessità di andare incontro ad una domanda turistica in

trasformazione, alla ricerca di modelli territoriali che consentano allo stesso tempo la fruizione dei fattori di attrazione ambientale e degli eventi socio-culturali caratterizzanti l'area stessa, puntando ad ampliare l'offerta anche su altri settori (es. l'intrattenimento), rivalutando il sistema collina – mare come concreto elemento di offerta.

Investire sul settore turistico significa mettere in atto strategie volte a soddisfare la domanda, che toccano ed interessano oltre le attività ricettive tradizionali anche quelle dei servizi e delle produzioni agricole intensive, quali l'offerta ricreativa e quella culturale.

Significa creare un Circuito tra il turismo culturale, turismo balneare e turismo ecologico legato alla fruizione/osservazione/interazione dei siti e dei luoghi che sono attrattivi all'interno del territorio e che rientrano in un circuito a scala più ampia. Perché questo avvenga il PSC individua nella valorizzazione dei beni culturali e naturali l'asse portante per definire un sistema integrato di qualità attraverso il quale competere con altri territori, per essere visibili all'interno degli scenari nazionali ed internazionali nell'offerta di luoghi per il turismo.

Per individuare investimenti pubblico/privati il Piano è particolarmente attento nel perseguire la qualità urbana ed ambientale, la promozione del patrimonio, l'attivazione di un sistema di accoglienza basato sull'offerta integrata di sport, benessere, tempo libero, cultura, spettacoli e manifestazioni, valorizzazione dei prodotti tipici e delle tradizioni locali, la diversificazione delle forme di ricettività e la redistribuzione delle strutture ricettive che insistono sul territorio che non sono chiaramente distribuite in maniera equa, insistendo attualmente per la maggior parte lungo la costa.

### **Il turismo culturale**

La promozione del turismo culturale passa attraverso la qualificazione della

promozione dei beni storico-architettonici ed archeologici e dell'offerta, in termini di disponibilità, di impianti ed attrezzature necessari, che i centri urbani sono in grado di assicurare. La messa a sistema del ricco patrimonio paesaggistico e di beni presenti sul territorio non è una condizione sufficiente per il rilancio del turismo culturale. A questa deve corrispondere l'individuazione di percorsi anche ciclopedonali di paesaggio e tematici che meglio possono qualificare i beni; allo stesso tempo, perché il turismo culturale non rimanga sporadico nell'arco dell'anno si rende necessaria l'implementazione di eventi ed attività culturali durante tutto l'anno, anche avvalendosi di nuovi spazi attrezzati, localizzati in luoghi significativi, di qualità e facilmente accessibili.

### **Il turismo balneare**

Il tema del rapporto con il mare è sicuramente un'opportunità di sviluppo per il territorio di Cropani che, sebbene nel passato ha avuto un ruolo importante nell'ambito provinciale, oggi va rilanciata in termini innovati con nuovi servizi e una migliore e variegata offerta.

È pertanto necessario ricercare, nel rapporto con il mare, una delle condizioni strutturali della sua riqualificazione. Se la riconversione del waterfront urbano del tratto del *lungomare* rappresenta l'obiettivo prioritario, tale condizione va ricercata anche altrove, là dove sono possibili nuovi varchi urbani a mare, ma anche dove è possibile la nascita di nuove strutture o la riconversione di quelle esistenti con una forte integrazione urbana.

### **Il turismo escursionistico**

La tutela e la valorizzazione del territorio e del paesaggio rappresentano importanti azioni che avranno significative ricadute anche sul sistema turistico.

Le indagini del PSC nel settore naturalistico-ambientale hanno consentito di individuare un ecomosaico ad elevata qualità, basato sulla presenza di una zona Sic

alla foce del fiume Crocchio, aree ad elevato indice di naturalità, elementi architettonici di valore storico ed antropologico, sentieri naturalistici e rurali di alto valore paesaggistico, trame di insediamenti con preesistenze agricole storiche (loc. Meruzzi, Basilicata, Arvani ecc.) e, che potrebbero costituire i capisaldi di un grande parco territoriale. Il PSC intende promuovere, attraverso azioni mirate, un progetto turistico a forte valenza ambientale, attrezzando il territorio ed inserendolo in circuiti dove il cicloturismo, il trekking e i tour a cavallo possono essere valide alternative al turismo di massa "mordi e fuggi", concentrato sulla fascia costiera.

### **5.8 Polarità riconosciute e nuove centralità.**

L'intero versante dell'alto ionio della provincia di Catanzaro costituisce un'area geografica dove, da sempre, alla concentrazione di popolazione e di attività nelle fasce costiere si è contrapposto lo spopolamento delle aree montane, ed in genere delle aree interne, anche quando queste sono ricche di risorse e valori, creando squilibri territoriali.

È il momento, quindi, di pensare ad un'azione di sviluppo in un'ottica di area vasta, che riorganizzi le filiere per la creazione di valori: cultura, turismo ed agricoltura.

Polarità e nuove centralità provinciali sono gli attrattori del sistema d'area vasta, costituiti dalle parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate, in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria, una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva.

Il PSC, attraverso azioni strategiche mirate, intende promuovere e migliorare le condizioni strutturali di questi assi portanti dell'economia locale (cultura, turismo ed agricoltura), nella convinzione che la competitività nella produzione del valore

stesso e il ruolo che il territorio potrà avere nell'ambito della provincia possa venire da un riequilibrio dei servizi a livello territoriale capace di valorizzare tutte le risorse locali offrendo così una varietà di offerta/servizi plurale e diversificata.

Le risorse rappresentano la progettualità inespressa del territorio. Sono le vocazioni e le eccellenze presenti, per essere valorizzate, necessitano di una sistematizzazione e messa in rete, così da rilanciare e potenziare l'immagine, la competitività, la crescita culturale e sociale del territorio.

Pertanto, le linee d'azione che il PSC intende attuare si differenziano a secondo del contesto e degli obiettivi e individuano: Polarità riconosciute e Nuove centralità provinciali.

### **Polarità riconosciute**

Sono quei luoghi che costituiscono di per sé polarità, capaci di attrarre interessi e di cui ridisegnare in modo esteso le funzioni e l'immagine attraverso la trasformazione dell'impianto esistente.

### **Nuove centralità provinciali**

Sono i luoghi che hanno un potenziale endogeno di sviluppo da riqualificare e/o da convertire attraverso specifici progetti.

## **5.9 Aree agricole e multifunzionalità degli spazi aperti**

L'uso agricolo dei suoli determina un particolare rapporto di equilibrio fra il cosiddetto territorio della naturalità e i bisogni sociali dell'uomo. In questo delicato equilibrio ci sono due elementi di cui tenere conto: il ruolo dell'agricoltura, quale componente economico-produttiva, e l'importanza del paesaggio nella sua complessità, quale immagine di un territorio che pur avendo una forte identità si mostra in tutta la sua fragilità.

Il Quadro Conoscitivo ha restituito l'immagine di un territorio con un alto indice

di naturalità e con una bassa produttività agricola, caratterizzata, negli ultimi dieci anni, da un decremento della Sau di circa il 30% . È evidente che un territorio rurale abbandonato manifesta sia la sua fortissima fragilità ambientale essendo, sempre più frequentemente, soggetto a dissesti idrogeologici, sia la fragilità nell'uso proprio dello spazio rurale, sempre più frammentato e investito da fenomeni di sprawl urbano.

Le specifiche linee di azione che il PSC prevede mirano a circoscrivere i processi e le modalità di utilizzazione delle aree agricole, e fanno riferimento all'obiettivo del recupero/ampliamento dei nuclei rurali esistenti, contenendo quindi il fenomeno di dispersione, ma favorendo allo stesso tempo la sovrapposizione di usi diversi del territorio agricolo-forestale ecologicamente compatibili: multifunzionalità degli spazi aperti cioè agricoltura e ambiente naturale produttori di beni e servizi secondari e di varia natura congiuntamente, e in una certa misura inevitabilmente, di prodotti destinati all'alimentazione.

Se quello sopra descritto è l'obiettivo, la strategia è partire dalle realtà sociali ed economiche già presenti sul territorio che però, da sole, non sono sufficienti per rimettere in moto l'economia e per dare il giusto valore al territorio/ paesaggio.

Vanno affiancate azioni mirate che puntano e favoriscono la promozione di attività che, pur essendo di natura economico-produttiva, rappresentano allo stesso tempo lo strumento per uno sviluppo attento alle tematiche ambientali, ma proiettato sul mondo delle produzioni locali, dell'economia, della cultura, dell'identità locale.

Sulla scorta di quanto già fatto in molte realtà italiane, una delle possibili strade da percorrere potrebbe essere quella di creare un brand territoriale con la cooperazione di tutti gli operatori economici ma anche della comunità e della politica. Sebbene la realtà economica e sociale con cui si confronta il PSC non è probabilmente pronta ad una tale sfida, si ritiene che questa sia una strada da

esplorare pertanto, gli obiettivi - strategie azioni delineate nel PSC vanno in questa direzione e possono costruire le basi di un possibile futuro del territorio di queste aree interne della Calabria.

### **5.10 Le scelte strategiche e le azioni di piano per i sistemi e gli spazi**

Le risorse di questo territorio, significative ai fini dell'idea di sviluppo che qui si delinea, non sono solo quelle fisico-naturalistiche di primaria eccellenza, le colline, la morfologia "ritmata" del suolo ed i segni dell'idrografia, la ricchezza delle vegetazioni spontanee, ecc.), quelle dei segni antropici nello spazio aperto (insediamenti archeologici, oliveti, vigneti muretti a secco, borghi rurali, ecc.) e nell'insediamento (dal centro storico alla città contemporanea), ma anche quelle legate alle attività presenti sul territorio e cioè all'agricoltura con le sue aziende agricole e con le sue specializzazioni (olivicoltura, castagno cultura, orticoltura, etc.) e alle attività per il turismo.

L'idea di sviluppo del Piano non può che articolarsi a due diverse scale: quella intercomunale e d'area vasta e quella del territorio comunale .

In sostanza si tratta di una idea che intende coniugare insieme funzioni, attività ed assetti fisico-spaziali, con attenzione alla sostenibilità ambientale e sociale, alla fattibilità economica, alla efficienza urbanistica, alla qualità ed alla bellezza dello spazio di vita. Ciò naturalmente facendo riferimento ai temi progettuali prima individuati e ponendo al centro la finalità di uno sviluppo che faccia leva sulla promozione di diversi tipi di turismo e di una agricoltura rinnovata anche in sinergia con il turismo. Come si vedrà, alla scala vasta l'idea prende corpo prevalentemente in azioni e politiche da attivare, e solo in parte in assetti fisici da perseguire, mentre alla scala locale, l'idea prende corpo anche attraverso suggestioni di tipo spaziale (localizzativo e morfologico).

Lo Scenario Obiettivo mette insieme la componente strutturale, riferita alle invarianti del territorio che costituiscono appunto la "struttura" dal punto di vista ambientale-paesaggistico, infrastrutturale, insediativo e la componente strategica, riferita alle strategie/azioni la cui definizione progettuale che ora viene delineata, verrà messa a punto durante la Conferenza di Pianificazione coinvolgendo soggetti istituzionali, operatori urbani, soggetti sociali.

La componente strategica identifica, quindi, politiche e azioni da intraprendere sulle componenti strutturali del territorio intercomunale, individuando:

le parti di territorio nelle quali si intende concentrare la dimensione trasformativa del Piano;

le Aree Progetto, intese come insiemi di interventi da promuovere per raggiungere in modo integrato, nello stesso luogo, in tempi anche diversi che interessano più settori di intervento, determinati obiettivi di tipo funzionale, morfologico, ambientale, ecc.;

possibili risposte ai problemi individuati e possibili modi di perseguire gli obiettivi assunti, attraverso strategie e azioni relative ai Sistemi e agli Spazi nel loro complesso e relativamente a singole componenti strutturali degli stessi.

### **5.11 I Sistemi del PSC**

Coerentemente con le riflessioni sin qui svolte e relative alle potenzialità spaziali della frammistione di attività e soggetti, si sono ritenuti l'articolazione, la pluralità e l'eterogeneità degli spazi e dei loro usi, caratteri costitutivi del territorio di Cropani. Contrariamente alla pratica di azzonamento che cerca di ricondurre questi caratteri entro insiemi omogenei e chiaramente specializzati come parti di città funzionalmente distinte e separate, si è ritenuto necessario riconoscere le potenzialità

urbane della frammistione e della mixité di attività e soggetti, precisando gli specifici ruoli che gli spazi devono svolgere, le prestazioni che devono garantire, i materiali con i quali dovrebbero essere costruiti.

Il PSC cerca di restituire quest'articolazione in quattro sistemi principali articolati a loro volta in numerosi sub-sistemi. I sistemi principali sono quelli della mobilità, dell'abitare, della produzione, dell'ambiente e delle dotazioni territoriali.

Questi sistemi evocano possibili modi d'uso del territorio, ci parlano del funzionamento territorio di Cropani, rappresentandone una sorta di descrizione critica, ma, contemporaneamente delineano anche possibili scenari per la trasformazione e lo sviluppo. Inoltre, i sistemi proposti costituiscono dei "telai strutturali" su cui poggiare le principali scelte del PSC, definendone le parti più stabili, e in particolare le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza.

#### **5.11.1 Sistema naturalistico ambientale**

Il sempre più forte ruolo assunto dagli aspetti ambientali nella pianificazione territoriale è frutto del recente riconoscimento che un corretto rapporto con l'ambiente rappresenti uno dei principali obiettivi della società contemporanea. In questo senso la particolare situazione ambientale di Cropani, caratterizzata dalla presenza di una superficie boscata, o comunque agro-forestale notevole, ha fatto sì che la questione ambientale sia sempre stata centrale nella gestione del territorio. Il nuovo PSC conferma e consolida tale tradizione affidando al progetto del sistema ambientale non solo la risposta a questioni specifiche, ma anche il ruolo di struttura su cui poggiare le principali ipotesi di trasformazione e sviluppo.

In quest'ottica il sistema ambientale assume differenti ruoli: quello di infrastruttura (elemento di connessione tra ambiti ed ambienti diversi, rete ecologica), quello di città alternativa (grande parco che oppone il suo specifico

disegno a quello della territorio urbanizzato), quello di risorsa e riserva (elemento fondamentale per garantire l'equilibrio idraulico del territorio). Sono questi obiettivi primari che la collettività di Cropani deve poter condividere attraverso una discussione sulla definizione di un preciso disegno e ruolo degli spazi aperti, delle aree pubbliche e dello spazio rurale.

Il sistema ambientale al fine di rappresentare questo insieme di obiettivi si articola in una serie di sub sistemi che definiscono:

- le aree agricole da valorizzare a fini produttivi;
- il paesaggio naturale da finalizzare a fini turistici;
- le aree prevalentemente agricole;
- le aree miste;

All'interno di tale articolazione una, ambiziosa, proposta riguarda la previsione di una "città parco" cui affidare funzioni e ruoli che negli insediamenti esistenti vengono svolti in maniera parziale e isolata. La "città parco" può rappresentare una vera e propria città complementare a quella esistente, composta di luoghi e spazi di relazione. A tal fine la connessione delle aree verdi urbane esistenti e previste, sia delle superfici attrezzate (parchi, aree scolastiche e sportive, ecc.), sia degli altri spazi aperti dei centri urbani (viali alberati, prati, ecc), rappresenta una prima importante operazione che il PSC propone. Volendo distinguere e graduare il "livello di naturalità" degli spazi aperti, questa rete può essere letta come la componente più urbana del sistema ambientale, attraverso cui ridefinire il rapporto tra la grande dimensione dello spazio rurale e quella più ridotta degli ambiti urbani, fino all'esaltazione del parco di valorizzazione del paesaggio naturale a fini turistici.

Una seconda importante componente è rappresentata dall'insieme degli spazi agricoli prossimi ai centri urbani attraverso i quali disegnare una sorta di

“cintura” verde urbana cui viene attribuito il compito di mediare il rapporto tra lo spazio rurale e quello urbano, attraverso il meccanismo della produttività agricola e dell’attività agrituristica.

I ruoli che gli spazi verdi assumono sono molteplici: per alcune parti prevale il ruolo paesaggistico, mentre per altre diviene importante il ruolo di salvaguardia ambientale, per altre ancora diventa importante recuperare una funzione agricola anche ipotizzando nuove e più innovative forme di conduzione e/o coltivazione. E’ questa una articolazione dello spazio rurale che affida a quelle più vicine alla città un ruolo fondamentale proprio per il benessere delle parti urbane.

Capovolgendo il principio, implicito, nella gestione del territorio secondo cui le aree agricole più vicine a quelle urbane sono quelle più “vocate” alla trasformazione edilizia e quindi più “deboli” rispetto all’attività agricola.

Le politiche avviate dal PSC allora puntano al consolidamento dello spazio rurale cercando di recuperare a tali fini tutti i meccanismi di valorizzazione dell’attività agricola che, negli ultimi anni si sono sempre più utilizzati (commercializzazione diretta dei prodotti agricoli, potenziamento delle attività, utilizzo pubblico dei percorsi, ecc.).

Nel progetto del sistema ambientale si prevedono anche aree attraverso cui cercare di compensare alcuni squilibri ambientali. Fasce arborate che mettono freno ai dissesti idrogeologici di cui il territorio di Cropani non è immune.

L’importanza del sistema ambientale sta nella capacità di rendere sostenibile la compresenza di attività e luoghi, come ad esempio aree produttive, ambiti residenziali ed infrastrutture, solitamente incompatibili per il territorio, e di apportare un adeguato contributo al mantenimento degli equilibri ambientali, sia idraulici che climatici, anche in attuazione degli obiettivi di Kyoto.

Viene così ampiamente recepito il dettato del PTCP, che prevede norme di

tutela delle aree arborate esistenti. L'attuazione del progetto del sistema ambientale, così come descritto, non può dipendere dalla sola gestione degli standards urbanistici. La rilevanza collettiva riconosciuta a questo insieme di spazi, ai fini del buon funzionamento del territorio, deve far pensare a modi di attuazione basati non esclusivamente sull'acquisizione pubblica delle aree, ma anche, e soprattutto, su modalità di gestione che si confrontino con il coinvolgimento di una pluralità di attori.

Oltre a ciò, il progetto del sistema ambientale comprende anche ambiti caratterizzati da una forte naturalità e riconoscibili come veicoli di interazione con l'ambiente. Si tratta di ambiti fluviali (corsi d'acqua, fossi, ecc.) che, con il loro carattere di permanenze, costituiscono gli elementi portanti di alcune parti del territorio di Cropani oltre che quelli attraverso cui stabilire le principali connessioni tra le diverse parti del territorio.

Accanto a tali elementi non meno significative appaiono alcune emergenze paesaggistiche ed architettoniche che, pur nella "casualità" della loro collocazione caratterizzano il territorio in maniera rilevante. Il PSC in questo caso si pone l'obiettivo di una loro conservazione, ma anche di sfruttare le opportunità derivanti dalle possibilità di un loro riuso compatibile. I filari, le strade alberate e le aree coltivate ad uliveti rappresentano importanti elementi di riconoscimento e orientamento all'interno di un paesaggio "aperto" come quello di Cropani. In modo analogo il riutilizzo degli edifici rurali inutilizzati, delle corti coloniche, ecc. rappresenta un'opportunità per un uso articolato del territorio agricolo che garantisca il mantenimento dei manufatti esistenti.

Per quanto concerne la salvaguardia del territorio agricolo, il PSC disciplina le azioni di recupero dell'esistente e di valorizzazione anche in riferimento all'inserimento di attività non legate all'agricoltura.

Il sistema naturalistico-ambientale è costituito "dall'intero territorio non interessato dagli insediamenti e/o dalle reti de/l'armatura urbana ma con gli stessi interagente nei processi di trasformazione, conservazione e riqualificazione".

Esso comprende tutto il territorio comunale che non è classificabile come territorio urbanizzato e che non è destinato a potenziale urbanizzazione; in esso si identifica la coesistenza di funzioni e valori per i quali non è sufficiente la sola tutela "fisica", ma è necessario preservare il sistema "complessivo".

Le scelte strategiche che sono state individuate vogliono proporre un Piano in cui il paesaggio, mosaico di valori storici, culturali, ecologici sociali ed economici, è il contesto di vita del territorio ed espressione dell'identità della popolazione. Attivare strategie/azioni per il sistema naturalistico-ambientale significa prospettare qualità nello schema strategico, indirizzare azioni per la salvaguardia, per la gestione-pianificazione e la valorizzazione di tutti i paesaggi, da quelli eccellenti a quelli degradati in un'ottica simbiotica tra il territorio con alto valore ecologico ed ambientale e il territorio rurale.

Le strategie/azioni proposte con il progetto preliminare tendono ad avere una posizione attiva, mirata a "gestire" piuttosto che non semplicemente a "tutelare" il sistema naturalistico-ambientale, in quanto, ad esso è assegnato un ruolo fondamentale, quale risorsa per lo sviluppo economico e sociale dell'intero territorio.

Mirano a salvaguardare gli aspetti ecologici, storici e ambientali che il territorio esprime e si raggiungono ponendo come obiettivo primario quello di evitare processi irreversibili nell'uso delle risorse; ogni intervento è mirato a garantire la tutela ambientale e paesaggistica, nonché quelle di difesa dei caratteri autoctoni esistenti nei diversi ambiti.

### 5.11.2 Sistema insediativo

Le problematiche relative alla sostenibilità, assume un profilo decisivo per le politiche di rilancio della città, principalmente con riferimento all'obiettivo del PSC di rafforzare l'armatura urbana e l'offerta di servizi di carattere territoriale e creare nuove opportunità di sviluppo.

Le strategie/azioni avanzate propongono i centri urbani (Cropani, Cropani Marina e Cuturella), ricchi di risorse caratteristiche plurali e diversificate, come poli generatori di qualità e cultura riqualificando e rivalorizzando le risorse disponibili, dando opportunità per la formazione e la crescita di servizi qualificati e attrezzature, decisivi per il decollo socio-economico, oltre che per il miglioramento della qualità dell'abitare.

La qualificazione urbana, in termini di miglioramento e diversificazione della dotazione di tipologie abitative, servizi e funzioni urbane, rappresenta una strategia innanzitutto mirata ad innalzare i livelli di qualità della vita degli abitanti, nonché a costituire un contesto urbano di qualità, ospitale e funzionale adatto all'accoglienza turistica.

L'approccio progettuale mira ad ottenere sostenibilità negli interventi previsti tenendo conto degli aspetti sociali, economici, e punta a conseguire:

- il miglioramento delle condizioni insediative generali nel medio-lungo periodo, attraverso interventi diffusi di riqualificazione (manutenzione/ristrutturazione) del patrimonio edilizio esistente;
- il completamento edilizio e/o la trasformazione che riguardano contesti urbani nei quali le condizioni attuali richiedono interventi mirati a incrementare il contributo ambientale ed ecologico e la dotazione di servizi e spazi pubblici;
- il riordino del sistema urbano là dove ci sono evidenti gap nel funzionamento

dell'impianto urbano;

- la limitazione consumo del suolo definendo un limite netto e leggibile dei centri urbani all'interno del quale avviene il completamento del costruito nella ricerca di un equilibrato rapporto tra insediamenti e territorio aperto.

L'obiettivo principale, nel definire questo limite, è la ricerca della forma urbana che dovrà essere organica, equilibrata e funzionale. Il limite della città potrà essere costituito da elementi fisici, naturali e da manufatti: edifici, strade e piazze, verde pubblico, spazi ed attrezzature pubbliche, o, nel territorio aperto, da elementi vegetazionali, sistemazioni agrarie, emergenze morfologiche, ecc.

Gli obiettivi del PSC tendono a promuovere prioritariamente azioni di riqualificazione dell'esistente e di risparmio di suolo non urbanizzato.

Pertanto, l'individuazione di possibili aree urbanizzabili avviene non solo entro limiti molto più contenuti di quelli disegnati dai piani vigenti.

La strategia che si intende mettere in atto vede il disegno del limite urbanizzabile nel quale individuare tipologie insediative a basso impatto paesaggistico ambientale, nonché l'individuazione preventiva di forme e dimensione delle aree pubbliche, introducendo un mix funzionale che privilegi l'insediamento di attività terziario/direzionali che fungano da polo attrattore territoriale.

Le strategie per il sistema insediativo sono, in prima istanza, articolate così come descritto di seguito.

### **Cropani Centro Storico**

Si tratta dell'impianto di matrice medievale sorto intorno al Duomo anche all'interno del quale sono presenti emergenze storico-architettoniche. Il PSC prevede la formazione di uno specifico Piano del Centro Storico (art. 48 comma c della LUR 19\2002) per il nucleo che sorge intorno al Duomo. Se l'obiettivo del Piano è quello

di "ridare senso" al luogo attraverso una strategia di valorizzazione del patrimonio storico culturale ,inteso come risorsa sociale e come risorsa economica. Valorizzazione che si traduce in crescita del senso di identità locale, di riconoscibilità dei luoghi e in rafforzamento della capacità di attrazione per il turismo naturalistico-culturale, religioso e del tempo libero.

Valorizzazione, infine, che si rivolge non solo ai "contenitori storici" ma alla intera tessitura che l'opera umana ha stratificato nel tempo. Al Piano il compito di individuare le regole, per garantire la salvaguardia, insieme agli indirizzi operativi, per incentivare un processo di "riuso valorizzante", unica via per trasmettere alle generazioni future una traccia sistematica e non solo episodica di ciò che è giunto sino a noi.

### **Cropani Centro**

Le strategie/azioni puntano alla riqualificazione del tessuto urbano per restituire qualità fisica e relazione agli spazi pubblici attraverso progetti, strumenti normativi e azioni puntuali, in grado di salvaguardare, riqualificare e valorizzare il tessuto urbano incrementando l'utilizzo dello spazio pubblico per eventi, spettacoli e manifestazioni di carattere culturale. Il PSC tende altresì a sostenere l'ammodernamento del patrimonio edilizio vetusto anche attraverso la sua sostituzione con nuovi edifici a maggiore efficienza energetica. Inoltre, tutte le attività ad essa connesse (ristorazione, commercio ecc) sono incoraggiate e agevolate studiando apposite norme che consentano il loro insediamento attraverso interventi di adeguamento, riqualificazione e ristrutturazione dei volumi esistenti

### **Cropani Marina**

Il nucleo sorto lungo la strada SS 106, sorge in esito ad una pianificazione attuativa di iniziativa privata, il tessuto oggi si presenta denso con molteplici

insediamenti abitativi e diverse attività commerciali lungo la strada statale. Il Piano prevede un riordino urbanistico di questi ambiti da attuarsi attraverso programmi e/o interventi, finalizzati al recupero delle aree a standard al fine dell'inserimento delle dotazioni urbane mancanti, creando nuovi comparti volti al risparmio di consumo di suolo in un progetto unitario, finalizzata a qualificare quest'area come la porta sud di Cropani.

Data la vocazione turistica del luogo tutte le attività ad essa connesse (ristorazione, commercio ecc) sono incoraggiate e agevolate. In particolare, tali attività trovano la loro ragion d'essere sul fronte a mare. Il PSC intende incentivare la realizzazione di attività commerciali e/o di ristorazione studiando apposite norme che consentano il loro insediamento attraverso interventi di adeguamento, riqualificazione e ristrutturazione dei volumi esistenti.

Inoltre, il PSC punta a migliorare la qualità di vita degli abitanti residenti e turisti recuperando le aree a standard dei piani di lottizzazioni integrandole con nuove aree al fine dell'inserimento delle dotazioni urbane mancanti, creando nuovi comparti volti al risparmio di consumo di suolo in un progetto unitario, finalizzata a qualificare quest'area come la porta sud di Cropani.

### **Cuturella**

Situata nei pressi del fiume Crocchio — fra Cropani, Andali e Cerva. Le sue origini risalgono al 1448; si tratta di un Borgo rurale omogeneo nel suo impianto urbanistico e disomogeneo nelle forme edilizie.

Rimane piuttosto isolato da Cropani a causa della lunghezza della strada di collegamento.

Le strategie di Piano sono dirette verso azioni puntuali in grado di restituire qualità fisica e funzionale agli spazi pubblici, inoltre si intende ridurre l'isolamento della Frazione prevedendo di inserire una infrastruttura viaria di collegamento

diretto tra Cuturella e Cropani Superiore riducendo il percorso a circa 2,5 Km anziché 9.5 Km attuali.

### **5.11.3 Sistema relazionale**

La sostenibilità e fattibilità delle proposte relative al tema qualità dell'abitare e della complessiva idea di sviluppo, sono ancorate al progetto della mobilità al quale è affidato il miglioramento delle condizioni di accessibilità e fruizione del territorio e del centro urbano, in termini di efficienza, di integrazione modale e sostenibilità ambientale. Il PSC punta all' integrazione e allo sviluppo delle diverse modalità di movimento e trasporto, tenendo conto dei progetti da poco realizzati e di quelli in corso, con il duplice obiettivo di favorire le relazioni dell'intera area vasta, con riferimento alla mobilità carrabile, ampliando l'offerta migliorando la qualità e l'efficienza della mobilità e della fruizione nell'interno del territorio.

All'interno del Tema "Mobilità, accessibilità e rete delle percorrenze" assumono rilevanza le seguenti previsioni.

Rete viaria.

Il PSC ha come finalità l'incremento della funzionalità e della qualità complessiva del sistema della mobilità e delle relazioni interne ed esterne all'area; considera prioritarie le forme di mobilità alternativa, l'organizzazione di un sistema di parcheggi di testata come nodi di scambio intermodali (ciclopeditoni, navette, ecc), per l'accesso al centro che consentano una gestione flessibile della sosta in funzione della domanda conseguente al variare dei flussi turistici, l'adeguamento e la sistemazione della rete stradale urbana, integrate alla riqualificazione degli spazi urbani, per favorire l'accessibilità carrabile e ciclopeditone alle dotazioni e alle funzioni urbane.

Mobilità lenta (strade paesaggio). La mobilità lenta (ciclabile e pedonale)," (...) può essere un'occasione per leggere il territorio e dare ad esso valore di paesaggio, riconoscendogli quelle valenze che derivano dalle capacità di farsi spettatori attivi( ... ) (Turri 1998).

Il Piano, intervenendo prevalentemente su taluni tracciati esistenti, individua la possibilità di realizzare alcune strade-paesaggio che assumono il valore di dispositivo fondamentale di strutturazione ed organizzazione dello spazio urbano-rurale e canale privilegiato di attraversamento, fruizione ed appropriazione del paesaggio. Gli interventi sui tracciati hanno lo scopo di promuovere e valorizzare alcuni luoghi, renderne più agevole l'uso con finalità turistiche e ricreative.

In particolare, per quanto riguarda Cropani Borgo, per la mobilità carrabile si prevede una variante al tracciato della attuale Strada Provinciale per Sersale che dal centro cittadino viene spostata sul tracciato più agevole di Via Degli Alberi; per mobilità pedonale è prevista la riqualificazione del tracciato panoramico della ex S.S. 180 depotenziato dal traffico urbano ed extraurbano, favorendo il collegamento pedonale con il Centro Storico attraverso Via Duomo, Via Luigi Settembrini e Corso Umberto I.

Per Cropani Marina si prevede la riqualificazione dei Viali di accesso al mare, Viale Venezia , Viale Adriatico, Viale Tirreno prevedendo il collegamento trasversale tra gli stessi attraverso la viabilità pubblica delle lottizzazioni in itinere, l'inserimento di viali ciclopedonali attrezzati per una Promenade che culmina al lungomare.

Per la mobilità nell'ambito rurale è prevista la riqualificazione della fitta rete di sentieri già esistenti attraverso semplici interventi di miglioramento dei percorsi (parapetti, fondo stradale ecc...) lungo i quali strutturare sistemi informativi (cartellonista).

## Itinerari turistici

Questo progetto propone il territorio in studio come meta di turismo attento alle specificità dei luoghi, in grado cioè di non stravolgerne l'identità e anzi favorirne il riconoscimento in una prospettiva di evoluzione equilibrata e sostenibile. Quindi, si è andato alla ricerca e creazione di itinerari di turismo culturale che consentano di valorizzare un ampio ventaglio di risorse e permetta al turista - in una vacanza di alcuni giorni - di ottenere un'immagine organica, penetrando nello spirito dei luoghi e apprezzando i valori estetici e culturali dei paesaggi attraversati; che consentano inoltre di sviluppare in maniera coordinata politiche di valorizzazione turistica basate sul partenariato pubblico-privato.

Per questo motivo si propone la "strada dell'olio", un itinerario che abbraccia sia borghi rurali che il centro e consente ai visitatori di scoprire le qualità gastronomiche di questo territorio con la scoperta anche di sapori e di prodotti antichi ormai perduti.

## **5 I CARATTERI DELLO SCHEMA DI MASSIMA**

Lo schema di massima rappresenta la sintesi progettuale delle valutazioni derivate da un approfondito studio sullo stato dei luoghi e degli obiettivi di sostenibilità, qualità dello sviluppo e coesione sociale posti alla base delle scelte strategiche.

La sostenibilità è un concetto che investe tutti i temi della pianificazione assumendo un ruolo centrale in ogni attività legata al governo del territorio ed è inteso come tema trasversale che orienta la gestione del territorio, in grado di invertire le tendenze negative in atto e proporre cambi di prospettiva che incrociano politiche su piccola e grande scala.

Questi principi rappresentano non solamente obiettivi per una buona politica di governo ma un vero progetto culturale.

Il PSC fa sua l'idea di sostenibilità intesa non come semplice affermazione di un principio ma come assunzione di responsabilità. Per questo al centro degli obiettivi pone la ricerca di equilibrio tra "consumi" e "risorse" disponibili, così da rilanciare sul piano della qualità della vita e dell'equità sociale un patto di solidarietà per uno sviluppo armonico che dia sicurezza per il futuro delle nuove generazioni.

Le scelte pianificatorie riportate nello schema di massima, oltre ad essere una rappresentazione dello stato di fatto dei luoghi, rappresentano, dunque, la precisa volontà di assumere lo sviluppo sostenibile come riferimento etico-culturale del Piano e la coesione sociale come linea guida degli interventi. Ciò ha consentito di definire un'idea di sviluppo che non può avvenire attraverso il consumo indiscriminato di suolo e di risorse naturali ed antropiche, ma si fonda sulla protezione e valorizzazione di tali risorse.

La scelta strategica è stata quella di limitare al massimo l'individuazione di nuove aree da urbanizzare (TdU) e di puntare alla riqualificazione/rigenerazione delle aree già urbanizzate (TU).

Il modello di sviluppo proposto con lo Schema di Massima si completa con l'individuazione degli ambiti definiti "Aree Progetto" ovvero porzioni urbane e/o di territorio la cui qualificazione, riqualificazione e rigenerazione viene considerata prioritaria nel processo di pianificazione e nelle quali intervenire con progetti strategici.

## **6.1 Classificazione delle TU - TdU -TAF.**

**TU - il Territorio urbanizzato** comprende il centro col suo nucleo storico,

la città consolidata, le diverse periferie e le aree periurbane. Sono inoltre comprese tutte le aree per le quali si verifica almeno una delle seguenti condizioni:

- aree edificate o in fase di edificazione dotate di opere di urbanizzazione primaria e servizi a rete essenziali (strade, acqua, fogna, luce);
- aree che hanno, nel piano vigente, destinazione di zona A e B oppure C nelle quali sono vigenti piani attuativi;
- aree intercluse nel perimetro di zona A e B, qualunque sia la destinazione di zona nel piano vigente;
- aree per le quali sono stati rilasciati P.d.C. e che sono edificate o in corso di edificazioni;
- aree che per la vicinanza al nucleo abitato (zone A, B e C con piani attuativi vigenti) e ai principali servizi a rete possono essere funzionali al completamento delle trasformazioni urbane, qualunque sia la destinazione di zona nel piano vigente;
- Nuclei rurali.

**TdU - Il Territorio da Urbanizzare comprende:**

- le aree, fuori dal perimetro del TU, potenzialmente trasformabili tenendo conto delle condizioni di sicurezza e persistenza di risorse ambientali, condizioni di accessibilità, presenza di reti tecnologiche, continuità con l'ambito urbanizzato, presenza di vincoli inibitori e/o di tutela.

Le aree destinate a nuova urbanizzazione - TdU - concorrono al "peso insediativo" previsto per il dimensionamento del Piano.

**TAF - Il Territorio agricolo Forestale** comprende tutte le aree e gli ambiti che per caratteristiche morfologiche, geologiche, ambientali ed ecologiche non sono suscettibili a trasformazione e il cui mantenimento a carattere agricolo-forestale è ritenuto indispensabile per l'equilibrio bio-ecologico del territorio.

## 6.2 Individuazione degli ATU e degli ATO

Gli ATU, Ambiti Territoriali Unitari, comprendono aree territoriali/urbane con caratteristiche unitarie (morfologiche, storico-identitarie, localizzative, ecc...) nelle quali esistono o possono essere localizzate modalità d'uso prevalentemente a carattere misto. Gli ATU possono, dunque, comprendere parti di TU, di TdU e di TAF.

Gli ATO, Ambiti Territoriali Omogenei, sono strumenti normativi che identificano gli ambiti territoriali antropizzati, definiti all'interno del perimetro del TU, con presenza di elementi comuni: tipologie, architetture, parametri edilizi, per i quali gli interventi si attuano attraverso una medesima normativa. Ogni singolo ATO ha di norma un indice di utilizzazione territoriale (UT) ed un indice di utilizzazione territoriale massimo (UT max) che derivano dal carico urbanistico massimo ammissibile. L'UT max è l'indice di premialità ammesso nei casi di realizzazione di Progetti unitari nelle Aree Progetto.

In taluni casi ATU e ATO possono coincidere.

## 6.3 Individuazione Aree Progetto

Le Aree progetto sono quelle che vengono definite nelle Strategie di Piano "polarità (attrattori), indispensabili per la competitività/attrattività e valorizzazione del territorio". Si tratta di aree sulle quali si danno indicazioni funzionali, ed in alcuni casi, morfo-tipologiche, che saranno approfondite in sede di definizione del PSC ed esplicitate in Schede Progetto.

Tali aree possono essere di tre tipi:

**Urbanizzate di selezione** - Sono aree o comparti individuati all'interno del Territorio Urbanizzato per le quali si prevede un progetto unitario. Tali aree hanno

le caratteristiche dell' ATO al quale appartengono (destinazione urbanistica, indici e parametri urbanistico-edilizi).

Fino all'approvazione del Progetto Unitario sono ammessi interventi con aumento del carico urbanistico nei limiti fissati dalla norma dell' ATO. La realizzazione di un progetto unitario comporta un incremento dell'indice di zona con un indice premiale (UT max). Qualora, dall'approvazione del PSC alla redazione del Progetto Unitario, siano stati realizzati volumi, questi concorrono alla determinazione dell'UT max consentito.

**Urbanizzabili di selezione** - Sono ambiti, individuati nel Territorio da Urbanizzare e/o nel Territorio Agricolo Forestale, che per caratteristiche insediative e morfologiche si prestano alla trasformazione. Per essi il PSC individua dei progetti strategici che prevedono l'interazione pubblico/privata. La realizzazione degli interventi su tali aree è subordinata ad Accordi di Programma. Fino a quel momento l'area seppur urbanizzabile mantiene le caratteristiche (destinazione urbanistica, indici e parametri urbanistico-edilizi) dell'ambito al quale appartiene.

**Agricolo-forestali** - Sono ambiti che appartengono al Territorio agricolo-forestale. Tali aree hanno le caratteristiche dell' ATO al quale appartengono (indici e parametri urbanistico-edilizi - indicazioni sull'uso agricolo del suolo).

Ai fini della concretizzazione degli obiettivi che si vogliono raggiungere con l'attuazione del Piano, è definita una cronologia temporale per la realizzazione delle Aree Progetto, che dovrà sarà successivamente perfezionata del Piano Operativo Temporale (POT) che il comune è chiamato a predisporre:

1. realizzazione delle Aree Progetto che ricadono nel Territorio Urbanizzato (Urbanizzate di selezione). Quest'ultime, che si ritengono di primaria importanza per innescare processi virtuosi di rilancio socio- economico del

territorio, concorrono al dimensionamento complessivo del Piano.

2. realizzazione Aree Progetto che sono state individuate nel TdU e classificate come Urbanizzabili di selezione, l'attuazione dovrà avvenire dopo che sono stati raggiunti gli obiettivi di Piano attraverso la realizzazione delle prime (Urbanizzate di selezione).

3. realizzazione delle Aree Progetto che sono individuate all'interno del TAF e classificate come urbanizzabili di selezione.

Le Aree Progetto che ricadono nel Territorio Agricolo-Forestale e non hanno la caratteristica di essere Urbanizzabili di selezione, non hanno condizionamenti temporali e possono essere realizzate sempre.

#### *Polo Attrattivo -*

Sulla trasformazione di quest'area si gioca un'importante partita in relazione alla domanda del sistema socio-economico, di uno sviluppo urbano in forma di integrazione sostenibile fra nuove attività, insediamenti e servizi.

L'area su cui andrà ad insistere il Polo Attrattivo si trova in una posizione privilegiata sia all'interno del territorio del PSC che del più ampio comprensorio di riferimento.

Posta in una posizione isolata sotto la linea ferroviaria Reggio – Metaponto tale da non creare problemi di traffico, ma favorevole invece alle funzioni commerciali e di scambio.

Il Polo Attrattivo si deve caratterizzare come uno spazio che riunisce maestranze ed esperti nei settori dell'artigianato e della agricoltura, delle tecniche e delle tecnologie applicate; deve coniugare le esigenze funzionali e commerciali con le ambizioni architettoniche e formali.

A scala urbanistico-territoriale, l'obiettivo è fare del Polo un punto d'attrazione nella Provincia di Catanzaro, ricucire il rapporto tra la città di Catanzaro

e Crotone, migliorare la dotazione di spazi e strutture nel territorio del PSC.

A scala architettonica, l'obiettivo è quello di produrre qualità (anche in termini di sostenibilità) creando un contenitore a basso impatto ambientale che non generi una rigida classificazione funzionale, ma che al contrario permetta di differenziare le modalità di fruizione del Polo stesso, garantendone la massima flessibilità e adattabilità.