



Piano Strutturale Comunale

Relazione illustrativa del quadro progettuale

Modificato a seguito dell'accoglimento di osservazioni

Adottato con DCC n°05 del 08/02/2022

Adottato con DCC n°12 del 30/05/2022 - Approvato con DCC n°17 del 05/07/2023

Con modifiche conseguenti a parere motivato VAS e alle prescrizioni del tavolo tecnico della Regione Calabria

Amministrazione comunale

Sindaco

Walter Placida

Delegata all'Urbanistica

Teresa Laganà

Segretario Generale Dr.ssa

Rita Rosina Fratto

Responsabile del Procedimento

Ing. Gerarda Arcidiacono

Progettisti incaricati

d:rh architetti
associati

Arch. Sergio Dinale

Arch. Paola Rigonat Hugues

Collaborazione

Arch. Kristiana D'Agnolo

2024_giugno



indice

a _	Scenario di riferimento	4
1.	Sintesi del quadro conoscitivo	5
1.1.	Sintesi degli elementi di maggiore rilievo	5
1.2.	I punti di forza e le opportunità	7
1.3.	I punti di debolezza e le minacce	8
b _	Scenario obiettivo	9
2.	Obiettivi generali	10
2.1.	Una nuova forma di piano	10
2.1.1.	Un piano a ridotto consumo di suolo	11
2.1.2.	Un piano per la riqualificazione	12
2.1.3.	Un piano equo	13
2.1.4.	Un piano semplice	14
2.2.	Gli obiettivi generali di piano	14
2.3.	Gli obiettivi specifici di intervento locale	15
2.3.1.	La fascia costiera	15
2.3.2.	Le aree residenziali di recente formazione e i rioni	16
2.3.3.	Connessioni tra fascia costiera ed entroterra	17
2.3.4.	L'urbanizzazione lungo la S.S. 106	18
2.3.5.	Il percorso ferroviario	18
2.3.6.	Territorio non urbanizzato e paesaggio	19
c _	Scenario di piano	21
3.	Lo schema di piano	22
3.1.	Il nucleo urbano di Sellia Marina	22
3.2.	Il litorale	22
3.3.	Le frazioni	23
d _	Vincoli	25
4.	Vincoli e tutele	26
4.1.	I vincoli inibitori	26
4.2.	I vincoli tutori	27
e _	Progetto di piano e classificazione del territorio	28
5.	Classificazione del territorio	29
5.1.	Schema di classificazione del territorio	29
5.2.	Il progetto di piano: territorio urbano	30



5.2.1.	Il territorio urbanizzato	30
5.2.2.	Il territorio urbanizzabile	32
5.3.	Il progetto di piano: territorio delle infrastrutture e dei servizi	33
5.3.1.	La classificazione dei servizi	33
5.3.2.	Il dimensionamento dei servizi	34
5.3.3.	Gli interventi sulla rete viaria	34
5.4.	Il territorio agricolo forestale	36
5.5.	Classificazione del territorio comunale: confronto con il piano vigente	41



Comune di Sellia Marina - Provincia di Catanzaro

a _ Scenario di riferimento



1. Sintesi del quadro conoscitivo

1.1. Sintesi degli elementi di maggiore rilievo

I punti salienti emersi dal quadro conoscitivo sono così sintetizzabili:

sotto il profilo demografico e della produzione edilizia:

- l'andamento demografico ha mostrato una continua crescita sia nel lungo periodo sia nel breve periodo (2001 – 2017); nell'ultimo periodo (2017 ad oggi) si assiste ad un forte rallentamento della popolazione e si intravede una inversione di tendenza;
- la crescita demografica è da riferire sia al saldo naturale (differenza tra nati e morti) sia al saldo sociale (differenza tra iscritti e cancellati all'anagrafe comunale);
- il saldo sociale è particolarmente positivo se si considerano le provenienze da altri comuni; ciò conferma il ruolo attrattore di Sellia Marina rispetto a Catanzaro, sostenuta da minori costi e da una maggiore qualità paesaggistica di Sellia Marina;
- l'indice di vecchiaia, che esprime il rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni, è quasi raddoppiato nel periodo 2002-2021 passando da 69 a 129,8;
- Sellia Marina ha assistito ad un forte fenomeno di costruzione di seconde case legate alla presenza turistica proveniente dall'area catanzarese;

In sintesi non emergono condizioni che possano far ipotizzare ulteriore consistente espansione edilizia e di corrispondenti necessità di incremento della dotazione quantitativa di servizi. Il tema principale appare essere quello della riqualificazione urbana sia in relazione agli insediamenti sia in relazione alle dotazioni di servizi.

In merito ai servizi va segnalato che il continuo invecchiamento della popolazione residente porta ad ipotizzare di indirizzare gli interventi da un lato verso la riqualificazione dello spazio pedonale e, dall'altro, di consentire il riuso delle attrezzature esistenti indirizzando verso le fasce più anziane della popolazione (centri ricreativi ma anche strutture commerciali di vicinato).



In merito agli insediamenti una maggiore riconoscibilità urbana esito di un ricompattamento insediativo da contrapporre alla dispersione dell'abitato (a loro volta figli essenzialmente di una logica di valorizzazione fondiaria che esclude qualsiasi ipotesi di disegno urbano) permette anche di agire sulla riconoscibilità sociale e identitaria.

sotto il profilo paesaggistico e ambientale:

- Sellia Marina non possiede un rilevante patrimonio storico – culturale (come peraltro testimoniato dal QTR della Calabria). Non sono presenti monumenti oggetto di specifica tutela salvo le chiese e singoli elementi di valore testimoniale quale frammenti di insediamenti rurali o torri di avvistamento; Ciò è dovuto alla stessa genesi del territorio comunale, divenuto autonomo solamente nel 1956 (prima di allora il territorio di Sellia Marina apparteneva ai comuni di Sellia, Soveria Simeri, Magisano, Albi, Sersale e Cropani);
- non si riconosce un centro storico proprio in considerazione della storia recente del nucleo urbano di Sellia Marina. I nuclei rionali hanno un valore identitario al quale però non corrisponde un particolare valore storico o architettonico. I rioni, peraltro, non sono censiti dal QTR come centri di particolare valore;
- il territorio comunale di Sellia Marina non è direttamente interessato dalla presenza di elementi della rete Natura 2000;
- i principali elementi di interesse paesaggistico sono rappresentati dalle aste fluviali, dalla fascia costiera del mare (in particolare le pinete nate al fine di proteggere il territorio agricolo dalla salsedine), dal paesaggio dell'ulivo.

In sintesi appare necessario ampliare le condizioni di tutela paesaggistica ma anche, se non soprattutto, di costruzione di nuova offerta connessa al paesaggio: maggiore connessione con la rete dei parchi (in particolare con le gole del Crocchio interessato dalla riserva naturale regionale delle Valli Cupe e delle aree tutelate)

sotto il profilo economico:

- Sellia Marina evidenzia bassi livelli di reddito. Il reddito medio pro capite nel 2016 (14.074 euro) è più basso del reddito medio della provincia di Catanzaro nello stesso anno (15,906 euro), con una più bassa percentuale di dichiaranti IRPEF;
- a Sellia Marina sono presenti poche attività produttive localizzate prevalentemente lungo la SS 106; non c'è una zona produttiva or-



ganizzata. Le stesse attività commerciali sono localizzate lungo l'asse della strada statale;

- *il settore turistico come evidenziato anche dal QTR della Calabria risponde a elementi tipici di un modello di sviluppo spontaneo, che nasce intorno ad una risorsa attrattiva naturale e facilmente sfruttabile, caratterizzato da piccole e micro imprese ricettive, conversioni spesso di altre attività tradizionali, da una bassa qualità nei servizi, da assenza di coordinamento tra strutture ed aziende turistiche, da scarsa integrazione tra settori produttivi (nonostante la domanda latente di servizi, l'offerta turistica non si sviluppa in senso orizzontale, diversificando e moltiplicando le produzioni di beni e servizi ed integrando, ad esempio, le produzioni a monte del ciclo, come nel settore agroalimentare). Una dimensione turistica non ancora consapevole e basata su un modello puramente di consumo del territorio, ha generato un ambiente costruito, teso all'iperemia edilizia soprattutto nella parte immediatamente prossima alla costa causando un depauperamento ed una congestione in pochi mesi dell'anno, strutturando quindi una specializzazione "balneare", non mettendo in atto una dinamica sostenibile nell'accezione ambientale, economica e sociale delle politiche del turismo.*

In sintesi appare necessario da un lato valorizzare ogni risorsa (paesaggio, natura, cultura, ecc.) ai fini dello sviluppo dell'offerta turistica quale principale settore produttivo; da un altro lato vanno incentivate le attività produttive esistenti. Infine va salvaguardato il territorio agricolo (in particolare la presenza della coltivazione dell'olivo) anche in relazione alle previsioni di sviluppo insediativo del piano urbanistico vigente che ha marginalizzato il territorio rurale.

1.2. I punti di forza e le opportunità

I punti di forza e le opportunità sulle quali definire la politica urbanistica nel PSC sono i seguenti:

- presenza del mare quale risorsa turistica riconosciuta (il comune di Sellia Marina ha ottenuto la bandiera blu);
- vicinanza a infrastrutture di trasporto (il recente tratto della nuova SS 106 che avvicina Sellia Marina all'aeroporto di Lamezia Terme, la linea ferroviaria jonica interessata da programmi di potenziamento) che consentono di collocare il territorio in una rete lunga di relazioni;
- presenza della strada statale 106 che può diventare una risorsa se tale infrastruttura viene intesa come luogo di flussi e se viene at-



trezzata e sistemata paesaggisticamente quale “luogo”, spazio dove si svolgono e organizzano attività economiche;

- territorio extraurbano dotato di buone capacità produttive agricole; da sottolineare la presenza di diffuse coltivazioni dell’ulivo;
- localizzazione del territorio in posizione di cerniera tra la costa jonica e la Sila vicino a elementi di notevole interesse paesaggistico (tra tutte le gole e cascate del Crocchio)

1.3. I punti di debolezza e le minacce

I punti di debolezza e le minacce che devono essere attenuate o rimosse all’interno degli interventi e delle politiche del PSC sono i seguenti:

- una popolazione tendenzialmente in fase di progressivo invecchiamento e conseguentemente poco propensa a immaginare un nuovo futuro e nuove forme di sviluppo territoriale;
- uno stock edilizio rilevante in termini dimensionali ma carente dal punto di vista qualitativo; l’edificazione esistente è dequalificata sia dal punto di vista delle necessità energetiche sia da un punto di vista delle tecnologie costruttive, sia infine dallo stato di conservazione di molta parte dell’edificazione stessa. In altri termini si tratta di uno stock edilizio di modesto valore economico che necessita di investimento per essere immesso nel mercato immobiliare;
- un’offerta turistico/ricettiva basata prevalentemente sulle seconde case con una modesta presenza di strutture alberghiere (localizzate in prevalenza nella frazione di Sena);
- un’offerta di servizi avente carattere prevalentemente locale, poco rivolto verso utenza non locale.



b _ Scenario obiettivo



2. Obiettivi generali

2.1. Una nuova forma di piano

Il mutamento della condizione economica e produttiva al quale si sta oggi assistendo e, più in particolare, l'esaurirsi del paradigma dominante della crescita, ha fatto emergere all'interno della disciplina urbanistica alcuni nuovi temi attorno ai quali definire il piano:

- la necessità di riduzione dei processi di consumo di suolo: contenimento dell'espansione urbana e preferenza per iniziative di densificazione e riuso dell'esistente, riduzione dei processi d'impermeabilizzazione dei suoli, orientamento verso modelli insediativi a bassa impronta ecologica;
- il riuso e la rigenerazione: necessità di avviare processi di riqualificazione dell'enorme patrimonio edilizio agendo sotto diversi profili (impiantistico, tipologico, costruttivo);
- il ridimensionamento del ruolo della pianificazione urbanistica generale: essa è sempre più strumento a bassa intensità prescrittiva al quale viene affidato un ruolo strategico con funzione di coordinamento al quale corrisponde l'incremento della rilevanza della pianificazione attuativa;
- il paternariato pubblico-privato inteso come l'insieme delle forme di cooperazione tra i poteri pubblici e i privati che hanno lo scopo di finanziare, costruire e gestire infrastrutture o fornire servizi d'interesse pubblico oppure di valorizzare le risorse paesaggistiche e culturali al fine di accrescere le risorse a disposizione e di acquisire soluzioni innovative
- la revisione delle politiche di welfare e valorizzazione del patrimonio pubblico: da una parte superamento dell'idea di servizio legata al bisogno (standard urbanistico) e approdo verso un'idea di servizio legata al desiderio in grado di attivare l'interesse del privato nell'offerta dei servizi; dall'altra la trasformazione della struttura demografica che rimette in discussione la tradizionale offerta di servizi pubblici;
- ruolo delle risorse culturali che, slegandosi dalla dimensione del tempo libero ed entrando in quella dei processi produttivi, diventano sempre più una componente della generazione del valore.

Parallelamente all'emergere dei nuovi temi si sta modificando la forma stessa del piano i cui tratti sono:



- il superamento dello zoning quale tecnica principale attraverso la quale perseguire l'ordinato sviluppo (espansione) e per la quale le previsioni urbanistiche si impongono in modo imperativo sulla proprietà privata in virtù della prevalenza del pubblico interesse;
- l'introduzione di dispositivi finalizzati ad agevolare il partenariato pubblico-privato. L'idea sottesa all'impostazione del piano tradizionale è che la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture pubbliche debba realizzarsi nel tradizionale percorso *vincolo-esproprio-lavoro pubblico*. Tale idea è entrata da tempo in crisi in relazione al progressivo ridursi delle risorse pubbliche e al contestuale allargamento del campo di intervento in tema di servizi;
- l'utilizzo della progettazione urbana quale modalità di controllo preventivo e condiviso degli esiti del piano e strumento attraverso il quale individuare scenari attuativi, attori coinvolti, obiettivi;
- la verifica della fattibilità delle previsioni di piano dal punto di vista procedurale (semplificazione delle normative) ed economico (effettiva attuabilità degli interventi previsti in relazione alle risorse e ai tempi del loro dispiegamento).

2.1.1. Un piano a ridotto consumo di suolo

Il problema del consumo di suolo (superficie che viene sottratta all'uso agricolo) ha due aspetti:

- quantitativo, ovvero la dimensione complessiva di aree che da agricole diventano urbanizzate o urbanizzabili. In rapporto a Sellia Marina il quadro conoscitivo del QTR registra un incremento del consumo di suolo nel periodo 1957-2006 a 410,62 ettari. Nel 1957 la superficie urbanizzata era pari a 16,04 ettari (0,39% della superficie territoriale); nel 2006 essa è diventata di 426 ettari (10,29% della superficie territoriale). Va rilevato che a fronte di tale incremento di consumo di suolo (+2.560%) la popolazione ha avuto un incremento del 68%;
- qualitativo, ovvero le modalità di sottrazione delle aree agricole. Da questo secondo punto di vista va registrata una tendenza alla diffusione insediativa. Lo sviluppo urbanistico recente ha infatti privilegiato l'utilizzo di modelli tipologici individuali (la casa unifamiliare, il piccolo condominio) e una tendenza alla separazione tra gli edifici. Ciò ha condotto ad uno sviluppo urbanistico a forte consumo di suolo a parità di densità demografica. Questa tendenza rappresenta una forte frattura nello sviluppo urbano della Calabria (e non solo) dove il dato fondamentale è sempre stato la contiguità e continuità edilizia, la vicinanza, la compattezza che rappresentava una forma di difesa oltre che una forma di convivenza e welfare sociale. Oggi le aree agricole integre sono sempre più ridotte e si concentrano lungo l'asta del torrente Sieri nell'area sud-est (in particolare nella zona a mare dove si colloca la ex base Nato e nella zona a nord del nucleo di Petrizia), le aree



lungo il corso del torrente Uria a nord della Statale 106, le aree lungo il torrente Scilotraco, le aree a confine con Cropani a nord della Statale 106.

Il tema della riduzione del consumo di suolo deve essere affrontato in relazione alle previsioni del Piano vigente a Sellia Marina che, proponendo l'utilizzo esteso della perequazione urbanistica, ha dilatato enormemente il suolo interessato da possibile trasformazione. Ciò ha generato una doppia aspettativa:

- da una parte l'amministrazione comunale che ha definito il proprio bilancio sul gettito di imposta (IMU) generato dalle aree edificabili previste dal piano
- dall'altra i singoli privati che hanno inteso il piano come generatore di estesa rendita fondiaria.

Le proposte di riduzione del consumo di suolo hanno dovuto necessariamente confrontarsi con questa doppia aspettativa.

Il Piano Strutturale Comunale e il Regolamento Edilizio e Urbanistico devono invertire questo modello di sviluppo privilegiando il compattamento della figura urbana e la densificazione edilizia.

A questo scopo possono essere valutate due modalità di azione:

- la limitazione di ogni ulteriore espansione dell'impronta dell'edificato attuale così come definito dallo strumento urbanistico vigente e la sua riduzione;
- l'utilizzo di strumenti innovativi introdotti dalla legislazione più recente quali ad esempio le compensazioni urbanistiche ed edilizie. Sotto questo profilo possono essere riconosciuti dei crediti edilizi (la volumetria esistente incrementata) al fine di avviare un processo di riduzione della presenza edilizia in aree non idonee dal punto di vista paesaggistico o del rischio idrogeologico.

2.1.2. Un piano per la riqualificazione

Sellia Marina è un comune in continua crescita della popolazione (con un unico periodo di contrazione demografica nel decennio 1961-1971). Nell'ultimo periodo (2001-2015) la popolazione è passata da 5.753 a 7.513 unità (anche se si nota una forte crescita dell'indice di vecchiaia, a indicare un progressivo invecchiamento della popolazione e una forte incidenza del saldo migratorio sul saldo totale). Pur non trattandosi di incrementi demografici significativi si tratta di un dato positivo, in controtendenza rispetto alla provincia di Catanzaro e alla regione Calabria (dove un incremento demografico è avvenuto solo nell'ultimo periodo forse per effetto della crisi economica che ha interessato anche il nord Italia e che ha invertito i fenomeni migratori).

Il patrimonio edilizio esistente risulta sotto il profilo quantitativo molto significativo. Si tratta però di un patrimonio edilizio che necessita di forti interventi di adeguamento sotto il profilo tipologico e costruttivo, sotto il profilo della qualità delle finiture, sotto il profilo energetico, sotto il profilo del rapporto con lo spazio di pertinenza pubblico e privato.



Il Piano Strutturale Comunale e il Regolamento Edilizio e Urbanistico devono puntare sulla riqualificazione dell'esistente abbandonando ipotesi di ulteriore forte incremento del patrimonio esistente.

Questo passaggio comporta la modifica dell'approccio urbanistico tradizionale basato su indici volumetrici, parametri edilizi, prescrizioni a favore di norme e disposizioni in grado di avviare la riqualificazione dell'edificazione esistente.

A questo scopo le norme del nuovo strumento urbanistico possono essere caratterizzate dall'introduzione di misure d'incentivazione (rappresentate da incrementi volumetrici, da riduzione degli oneri concessori, da misure di co-finanziamento, ecc.) che mirano a migliorare specifici aspetti quali, ad esempio, il rifacimento delle facciate, il miglioramento dello spazio di pertinenza (pubblico o privato), il miglioramento delle prestazioni energetiche, la riqualificazione delle recinzioni, ecc.

2.1.3. Un piano equo

Un tema sempre più centrale nella pianificazione urbanistica è l'equità di trattamento dei diversi soggetti sociali nei confronti delle scelte amministrative relative allo sviluppo del territorio. I principali strumenti ai quali si guarda sono quelli della perequazione e compensazione urbanistica. Essi hanno due obiettivi:

- politico: la perequazione è uno strumento finalizzato a garantire l'equità di trattamento della proprietà privata;
- tecnico: la perequazione è uno strumento attraverso il quale acquisire le aree da destinare ad attrezzature pubbliche superando le tradizionali procedure espropriative.

Dal punto di vista più strettamente tecnico (perequazione come strumento finalizzato all'acquisizione dei suoli per l'avvio dei programmi pubblici) è necessario prioritariamente:

- quantificare correttamente l'offerta di servizi esistenti,
- identificare quali servizi s'intendono potenziare in funzione di quali utenti e quali strategie di riqualificazione,
- individuare quali aree di espansione residenziale e quanta edificazione si rende necessario per far fronte alla carenza di standard mediante la perequazione urbanistica.

Da questo punto di vista è utile far notare che la relazione del PSC di Sellia Marina quantifica le aree a standard esistenti in 112.986 mq (probabilmente si tratta di una stima in difetto considerando le nuove realizzazioni realizzate negli ultimi 10 anni e non quantificate dal PSC vigente). In rapporto agli abitanti attuali lo standard per abitante è pari a 16 mq con un deficit da colmare di 8 mq per abitante (pari a complessivi 56.000 mq circa). A fronte di questa carenza di aree per servizi il PSC individua aree soggette a perequazione pari a 3.204.527 mq, per una superficie edificabile di 633.490 mc, corrispondenti a 19.005 abitanti teorici.

Per ridurre la dimensione delle aree edificabili interessate da meccanismi perequativi si possono ipotizzare altre strade quali, ad esempio:



- modalità più articolate di realizzazione e gestione dei servizi coinvolgendo i soggetti privati,
- misure di fiscalità locale che incidono sulle grandi operazioni immobiliari e non sulle piccole iniziative edilizia,
- misure di incentivazione edilizia finalizzate alla generazione di risorse per la realizzazione di servizi.

L'equità va però perseguita soprattutto mediante l'individuazione di obiettivi che l'amministrazione può realisticamente (dal punto di vista economico) sostenere, avviando programmi aventi orizzonti temporali perseguibili nell'arco di tempo dell'azione amministrativa.

2.1.4. Un piano semplice

Il Piano Strutturale Comunale è costituito da un limitato numero di allegati cartografici e da un apparato normativo (il Regolamento Edilizio e Urbanistico) semplificato.

2.2. Gli obiettivi generali di piano

Gli obiettivi del PSC sono i seguenti:

- impedire ulteriori ampliamenti del territorio urbanizzato e/o urbanizzabile che non siano connessi al potenziamento di attività funzionali all'esercizio di attività economiche e, in particolare, di attività ricettive e turistiche;
- individuare criteri normativi finalizzati a incentivare la riqualificazione diffusa dell'impianto urbano e, in particolare, dell'edificazione esistente, mediante il completamento delle facciate, la migliore certificazione energetica, la sistemazione degli spazi di pertinenza degli edifici;
- riqualificare i servizi pubblici nell'ottica di costruire un territorio accogliente in relazione sia all'offerta turistica sia agli abitanti;
- incentivare il recupero delle abitazioni non occupate o occupate saltuariamente (stagionali) mediante incentivi fiscali, volumetrici, ecc. al fine di incrementare l'offerta ricettiva minore (B&B, affittacamere, ecc.);
- puntare alla riqualificazione dei servizi esistenti riducendo le previsioni di nuovi servizi
- rafforzare i servizi connessi al turismo e al tempo libero anche attraverso previsioni che prevedono l'iniziativa privata;



- definire forme innovative di acquisizione delle aree destinate ai servizi alternative alle tradizionali procedure espropriative o a meccanismi perequativi estremamente complessi;
- rafforzare l'offerta legata alla mobilità ciclopedonale in particolare nell'area del litorale;
- preservare il territorio extraurbano come risorsa economica primaria;
- incentivare l'agriturismo nelle aree extraurbane come attività destinata alla realizzazione di nuove imprese ma anche come strumento di conoscenza delle risorse locali;

2.3. Gli obiettivi specifici di intervento locale

2.3.1. La fascia costiera

La fascia costiera di Sellia Marina è caratterizzata dalla presenza di edifici a bassa densità abitativa utilizzati per lo più come seconde case turistiche. All'interno di tale fascia la presenza di strutture alberghiere è poco rilevante, fatta eccezione per i nuclei di Sena e San Vincenzo dove si concentrano le principali strutture ricettive. Gli edifici residenziali sono distribuiti da una maglia viaria scarsamente definita e attrezzata. Lo stesso asse del lungo mare non è ben definito e caratterizzato. In tale fascia non sono presenti servizi turistici; l'elemento di maggior rilievo è la pineta che costeggia la spiaggia per quasi l'intera estensione del lungo mare; essa è l'esito dell'applicazione del vincolo idrogeologico per la formazione di una fascia frangivento a protezione del territorio agricoli interni che di fatto rappresenta un ambito di inedificabilità. I vuoti inedificati interni alla fascia urbanizzata sono destinati alla coltivazione dell'ulivo o ad agrumeti.

Opportunità e scenari

Le principali opportunità derivano oggi dalla realizzazione del previsto porto turistico fluviale alla foce del torrente Simeri e dal riuso dell'adiacente ex base Nato. Questi interventi, unitamente ad un programma di riqualificazione diffuso dell'area costiera, possono invertire la tendenza alla periferizzazione di questa zona avviando una nuova economia basata sul settore turistico.

Ipotesi progettuali

Gli interventi del nuovo PSC puntano a:

- specificare il ruolo dei diversi nuclei posti nella fascia costiera: il polo dei grandi servizi turistici tra il fiume Simeri e il nucleo di Ruggero, il polo dei servizi nel nucleo costiero centrale, il polo ricettivo nei nuclei di Sena e San Vincenzo;



- privilegiare gli interventi strumentali allo sviluppo economico e penalizzare gli interventi non coerenti con tali obiettivi (ad esempio l'ulteriore incremento di seconde case);
- incrementare l'offerta di servizi turistici anche mediante l'apporto degli operatori privati;
- salvaguardare e potenziare la pineta come luogo delle attività ricreative, spazio di localizzazione della mobilità ciclabile e pedonale, fascia di mitigazione paesaggistica;
- realizzare il lungomare come percorso di connessione e integrazione della fascia costiera;
- definire la gerarchia della maglia viaria (strade di accesso, strade di distribuzione, strade di attestamento ai parcheggi di servizio al lungo mare);
- migliorare l'assetto paesaggistico delle strade di accesso alla zona (alberare i margini stradali);
- realizzare connessioni e corridoi verdi utilizzando gli spazi liberi (porosità) interni all'edificato;
- riqualificare le aste fluviali come elementi di connessione ecoturistica tra il mare e l'entroterra;
- costruire un tracciato viario di connessione tra i diversi nuclei edificati;
- costruire un percorso ciclopedonale di lungo mare.

2.3.2. Le aree residenziali di recente formazione e i rioni

Il patrimonio edilizio di Sellia Marina è stato costruito, per la maggior parte, in tempi recenti. Si tratta tuttavia di un patrimonio che deve essere riqualificato sotto il profilo architettonico (rifacimento delle facciate), strutturale (completamento dell'edificio), e impiantistico (miglioramento delle prestazioni energetiche). All'interno del patrimonio più recente si trovano i "rioni" che, pur non avendo le caratteristiche di veri e propri nuclei di antica formazione, sono classificati dal QTR della Calabria come *"Centri storici e insediamenti minori calabresi suscettibili ad azioni di tutela e valorizzazione"*.

Il patrimonio edilizio di Sellia Marina è abbastanza utilizzato per quanto riguarda i nuclei posti a nord della statale 106 mentre assume le caratteristiche di seconde case turistiche per quanto riguarda i nuclei verso la costa.



Opportunità e scenari

La riqualificazione del patrimonio edilizio può rappresentare una occasione per sfruttare la risorsa turistica legate al mare e all'entroterra (Bed&Breakfast, alloggi turistici, alberghi diffusi, ecc.). La valorizzazione dei nuclei di antica formazione (Calabricata, Feudo, ecc.), in particolare, rappresenta indubbiamente un'azione da intraprendere sia per il rafforzamento dell'identità locale sia per l'ampliamento dell'offerta turistica.

Ipotesi progettuali

Il nuovo PSC punta a:

- non espandere ulteriormente il perimetro attuale (attuale e programmato) prevedendo in via principale limitati interventi di cucitura e completamento interno all'edificato;
- riqualificare l'edificazione esistente mediante l'introduzione di misure d'incentivazione (incrementi volumetrici, riduzione degli oneri, ecc.) a fronte di interventi di sostituzione edilizia, completamento e riqualificazione delle facciate, di miglioramento energetico, di riqualificazione dello spazio pubblico;
- puntare sui piccoli interventi da attuare in modo diretto (singoli permessi di costruire eventualmente da associare a convenzione) limitando gli interventi più consistenti (da attuare con piani urbanistici attuativi) solo per far fronte a obiettivi pubblici ben definiti. L'incentivazione dei piccoli interventi (manutenzioni, ristrutturazioni, piccoli completamenti) appare peraltro quella più idonea nell'attuale situazione per fare ripartire il settore edilizio che ha rappresentato un settore economico trainante per l'economia locale;
- incentivare il riuso dell'edificazione non limitando le attività che possono essere svolte all'interno degli edifici esistenti.

2.3.3. Connessioni tra fascia costiera ed entroterra

Sellia Marina si articola in un insieme di nuclei posti parte nell'area di entroterra (Petrizia, Sellia, Uria, Calabricata) e parte nell'area costiera (Ruggero, Sena, San Vincenzo).

L'asse delle Statale 106 e la ferrovia costituiscono una barriera nelle connessioni tra le due situazioni insediative che gli interventi recenti di sistemazione dei nodi viari (le nuove rotatorie a Petrizia e Sellia-via S. Francesco di Paola) hanno in parte migliorato.

Opportunità e scenari

Il miglioramento delle connessioni tra l'ambito costiero e l'ambito dell'entroterra rappresenta una importante opportunità per avviare la riqualificazione dell'intero territorio comunale integrando l'economia agricola con quella turistica.



Ipotesi progettuali

Il nuovo PSC punta a:

- individuare una nuova connessione viabilistica attraverso la quale superare la barriera della strada statale e della ferrovia,
- rafforzare le relazioni tra i nuclei: tra Petrizia e Ruggero, tra Uria, Sellia e costa, tra Calabricata, Feudo, Sena e San Vincenzo, riorganizzando le aree urbanizzate lungo fasce ortogonali alla linea di costa e preservando le aree libere lungo l'asse costiero.

2.3.4. L'urbanizzazione lungo la S.S. 106

Il territorio urbanizzato di Sellia Marina è interessato dalla presenza della strada statale 106 che separa l'abitato costiero da quello collinare. La strada statale è spazio del traffico automobilistico ma è anche una rilevante risorsa in quanto luogo di transito e passaggio di flussi.

Opportunità e scenari

Se dal punto di vista della strada come luogo del traffico automobilistico essa è percepita e rappresentata come frattura, spazio dal quale allontanarsi e difendersi, dal punto di vista della strada come luogo dei flussi essa diventa risorsa e quindi opportunità: sulla strada si affacciano attività ed economie, dalla strada si accede al mare e alle sue spiagge o si accede alle aree collinari e montane. La riqualificazione dell'attuale tracciato potrà essere maggiormente definita a seguito della programmata realizzazione del nuovo tracciato delle SS 106.

Ipotesi progettuali

Il nuovo PSC punta a:

- mantenere la leggibilità dei varchi esistenti dai quali si percepiscono le diverse parti di Sellia Marina (la fascia costiera e l'entroterra collinare);
- riqualificare la strada come "luogo pubblico" dove convivono diverse modalità di spostamento (pedonale e automobilistico, locale ed extralocale);
- migliorare l'impatto paesaggistico della strada (alberature, ricostruzione dei cigli, ecc.);
- incentivare l'insediamento di attività economiche;
- completare e riqualificare gli edifici che si affacciano lungo la strada.

2.3.5. Il percorso ferroviario

La ferrovia jonica collega Reggio Calabria con Taranto. Per gran parte del suo percorso è a binario unico non elettrificato, classificata da RFI come complementare. L'importanza della linea jonica è progressivamente venuta meno a seguito del crescere della linea tirrenica.

Il traffico passeggeri e l'offerta sono oggi scarsamente significative e la linea non è in grado di reggere il confronto con la mobilità automobilistica privata sui tragitti di breve percorrenza mentre su quelli di lunga percorrenza non regge il confronto con il trasporto aereo.



Opportunità e scenari

La linea ferroviaria jonica si trova oggi ad un bivio tra la prospettiva della sua dismissione e la radicale trasformazione del suo ruolo. In particolare essa può essere ripensata come linea ferroviaria turistica, mezzo di valorizzazione paesaggistica e di connessione tra i luoghi di maggiore attrazione turistica e paesaggistica.

Ipotesi progettuali

Dal punto di vista delle scelte urbanistiche potranno essere valutati e incentivati gli interventi che avviano una relazione con l'accessibilità ferroviaria e scoraggiati gli interventi legati all'accessibilità automobilistica privata.

2.3.6. Territorio non urbanizzato e paesaggio

Il territorio di Sellia Marina è inquadrato dal QTR quale unità paesaggistica dello Jonio calabrese, ovvero all'interno dell'area metropolitana di Catanzaro di cui rappresenta la punta più settentrionale. Il dato caratterizzante quest'area è indubbiamente la dispersione insediativa dovuta all'espansione dell'abitato di Catanzaro. Nel territorio comunale il QTR non identifica elementi di interesse paesaggistico e monumentale da sottoporre a tutela.

Dal punto di vista degli usi del territorio non urbanizzato, in assenza di dati più aggiornati riferiti agli effetti delle crisi economica sul ritorno alla coltivazione, si può fare riferimento al dato del QTR che nel 2010 registra una ulteriore contrazione della produzione agricola rispetto all'anno precedente.

Opportunità e scenari

Le previsioni del PSC vigente, basate sul modello perequativo diffuso, possono generare un circolo vizioso per il quale l'urbanizzazione diffusa rende marginale l'attività agricola e il conseguente abbandono dei terreni porta ad un ulteriore dequalificazione del paesaggio.

Il nuovo PSC intende invertire l'attuale tendenza per poter avviare una reale valorizzazione paesaggistica oltre che la salvaguardia della piattaforma produttiva agricola.

Ipotesi progettuali

Il nuovo piano deve puntare a salvaguardare i paesaggi agrari e a proteggere gli ambiti agricoli posti lungo le aste fluviali (i torrenti Sieri, Uria, Scilotraco, Crocchio) che possono rappresentare importanti riserve di naturalità e paesaggio, aste di connessione tra il mare e la Sila, attraverso i quali valorizzare la presenza dei nuclei più significativi (Calabricata, Feudo de Seta, ecc.).

Il territorio non urbanizzato va preservato nella sua integrità. A tale fine gli obiettivi sono:

- impedire l'ulteriore dispersione degli insediamenti;



Comune di Sellia Marina - Provincia di Catanzaro

- permettere l'edificazione in territorio agricolo solo se associate alle attività agricole o alle attività agrituristiche.



c _ Scenario di piano



3. Lo schema di piano

Nella figura della pagina successiva è riportato lo schema di classificazione del territorio comunale di Sellia Marina i cui elementi di sintesi sono così definiti.

3.1. Il nucleo urbano di Sellia Marina

Sintesi obiettivi del PSC

- riqualificazione urbanistica ed edilizia del nucleo urbano senza ulteriore consumo di suolo,
- consolidamento della figura del territorio urbano attuale.

Sintesi delle principali azioni progettuali del PSC

- bloccare ogni ulteriore ipotesi di espansione urbana,
- avviare la riqualificazione edilizia mediante l'introduzione di un set di incentivi edilizi finalizzati al completamento degli edifici, alla finitura delle facciate, al potenziamento della mixité funzionale, alla demolizioni di edifici obsoleti, alla riqualificazione riqualificazione degli spazi pubblici e privati di pertinenza dell'edificio),
- semplificazione della zonizzazione urbanistica individuando due zone aventi chiara valenza paesaggistica ed edilizia: le parti di antica formazione e le parti di recente formazione,
- individuazione delle zone destinate a servizi

3.2. Il litorale

Sintesi obiettivi del PSC

- incentivare il turismo balneare mediante l'ampliamento dell'offerta ricettiva e dei servizi,
- rafforzare la mobilità dell'area mediante il completamento della maglia viaria e la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali.

Sintesi delle principali azioni progettuali del PSC

- individuazione di nuove zone da destinare alla realizzazione di strutture ricettive e di servizi turistici
- limitare l'ulteriore espansione delle residenze non aventi finalità ricettive (secondo case),



- rafforzare le connessioni interne all'area del litorale (lungo mare, percorsi ciclopedonali, ecc.) al fine di definire un unico sistema integrato,
- riorganizzazione dei servizi pubblici in funzione del miglioramento dell'accessibilità al mare e della fruizione delle attrezzature balneari,
- rafforzare la pineta in quanto elemento qualificante l'offerta turistico-balneare,
- rafforzare il ruolo di connessione ecologica delle aste fluviali;
- preservare gli ambiti dell'ulivo compresi tra la ferrovia e il litorale anche ai fini del potenziamento dell'offerta agrituristica,
- utilizzare l'insieme di porosità esistenti nell'area costiera vanno per realizzare percorsi pedonali e aree a giardino di collegamento con il mare

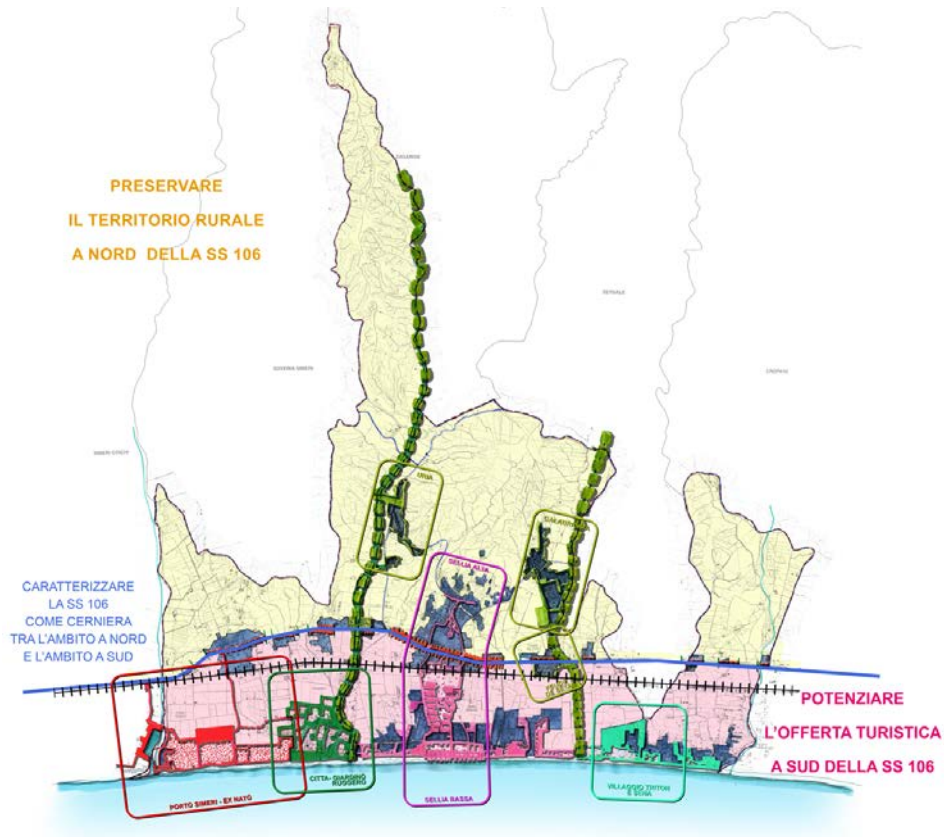
3.3. Le frazioni

Sintesi obiettivi del PSC

- consolidare i nuclei urbani delle frazioni limitando ulteriori espansioni in agro,
- rafforzare le relazioni tra i nuclei delle frazioni e il nucleo capoluogo,
- salvaguardare il territorio agricolo ai fini produttivi
- individuare connessioni ciclopedonali con il litorale

Sintesi delle principali azioni progettuali del PSC

- valorizzazione delle strutture pubbliche esistenti,
- potenziamento delle strutture destinate allo sport anche ai fini dell'incremento dell'offerta turistica (in particolare si prevede l'ampliamento della zona sportiva di Calabricata),
- individuazione dei percorsi di connessione e relazione delle strutture pubbliche con il contesto territoriale.



-  **PORTO SIMERI - EX NATO:**
localizzazione attrezzature turistico-ricettive di nuovo impianto; riuso con destinazione turistico-ricettiva dell'area Ex-NATO; potenziamento turistico dell'ambito fino al previsto Porto Turistico in prossimità della foce del Fiume Simeri nel Comune di Simeri Crichi
-  **CITTA' GIARDINO DI RUGGERO:**
consolidamento insediativo finalizzato alla realizzazione di una "città-giardino" tramite la cessione di aree pari al 40% delle superfici destinate al completamento insediativo per la costituzione di una maglia verde
-  **SELLIA ALTA E BASSA:**
localizzazione di una sequenza di attrezzature nord-sud da realizzare nei grandi spazi aperti interni al sistema edificato per la costruzione di un Asse dei Servizi trasversale sul quale strutturare e rafforzare l'unità insediativa di Sellia Alta e Sellia Marina
-  **AMBITO VILLAGGIO TRITON E SENA:**
potenziamento delle attrezzature ricettive; rafforzamento della continuità e delle connessioni verdi con la pineta
-  **URIA, CALABRICATA E FEUDO DE SETA**
valorizzazione paesaggistico-ambientale e relazionale delle frazioni attraverso interventi di implementazione del verde e delle connessioni tra tracciati acquei, attrezzature per il tempo libero e centri abitati
-  Valorizzazione dei caratteri di strada mercato della SS 106 nel tratto corrispondente al capoluogo
-  Riqualificazione degli affacci e degli spazi di relazione tra gli insediamenti e la SS 106

Figura 3-1 Schema concettuale del progetto di piano: Posterplan



d_Vincoli



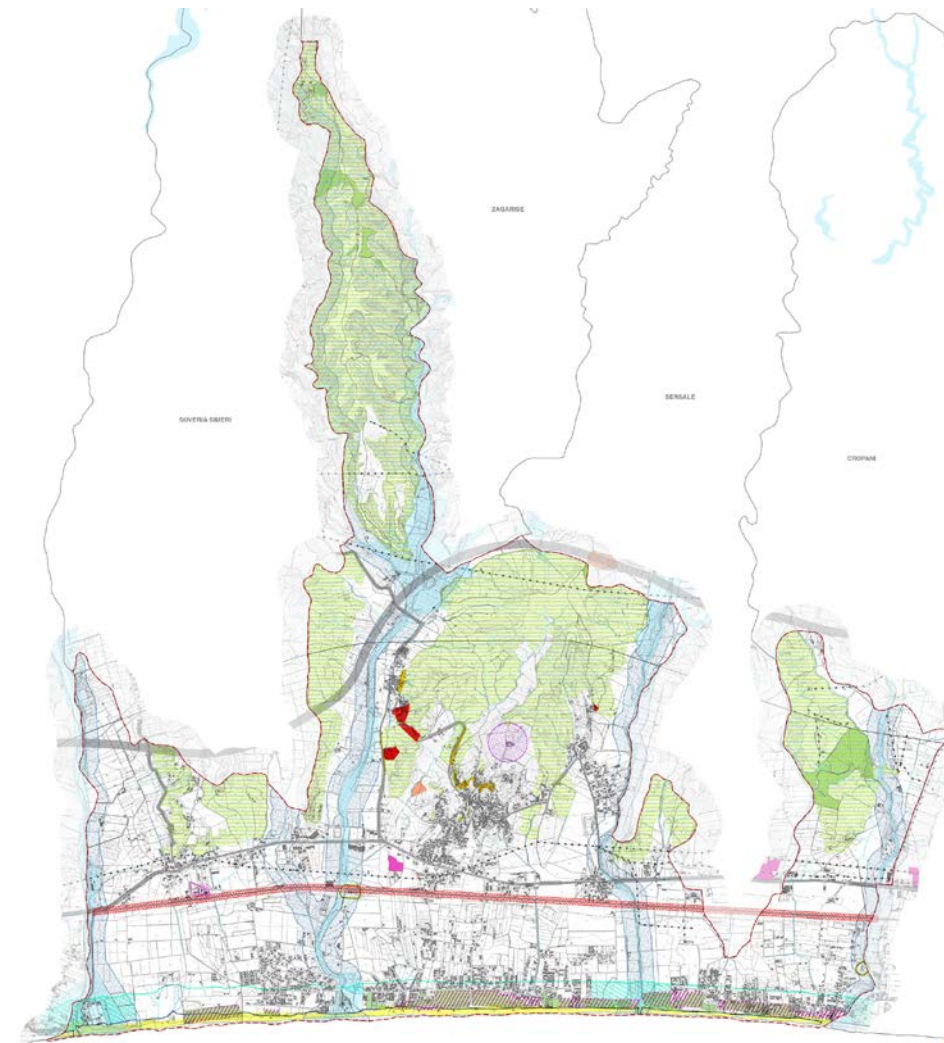
4. Vincoli e tutele

4.1. I vincoli inibitori

I vincoli inibitori sono quelli che incidono direttamente sulla trasformabilità dei suoli impedendo, in particolare, il loro utilizzo a fini edificatori. Essi sono rappresentati nelle tavole QC5 che si riporta di seguito.

Essi derivano da:

- indicazioni vincolanti del QTR della Calabria
- indicazioni vincolanti del Ptcp di Catanzaro
- indicazioni vincolanti della legislazione vigente
- indicazioni vincolanti derivanti dal Piano di Assetto Idrogeologico e dallo studio geologico comunale.



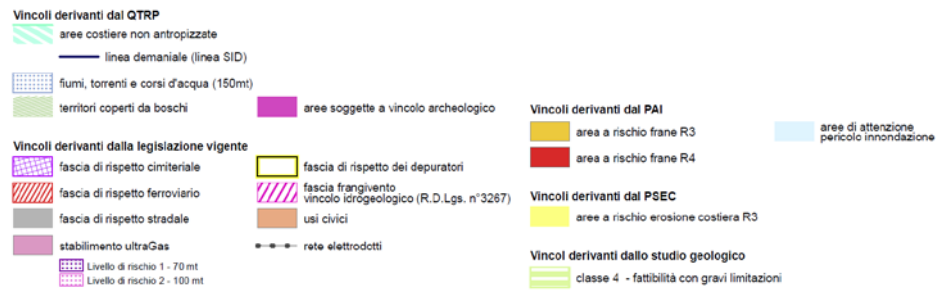


Figura 4-1 Vincoli inibitori: intero territorio comunale

4.2. I vincoli tutori

In vincoli tutori sono quelli che incidono sulle modalità di trasformazione dei suoli; in particolare condizionano l'edificabilità all'espressioni di un parere da parte degli enti sovracomunali preposti.

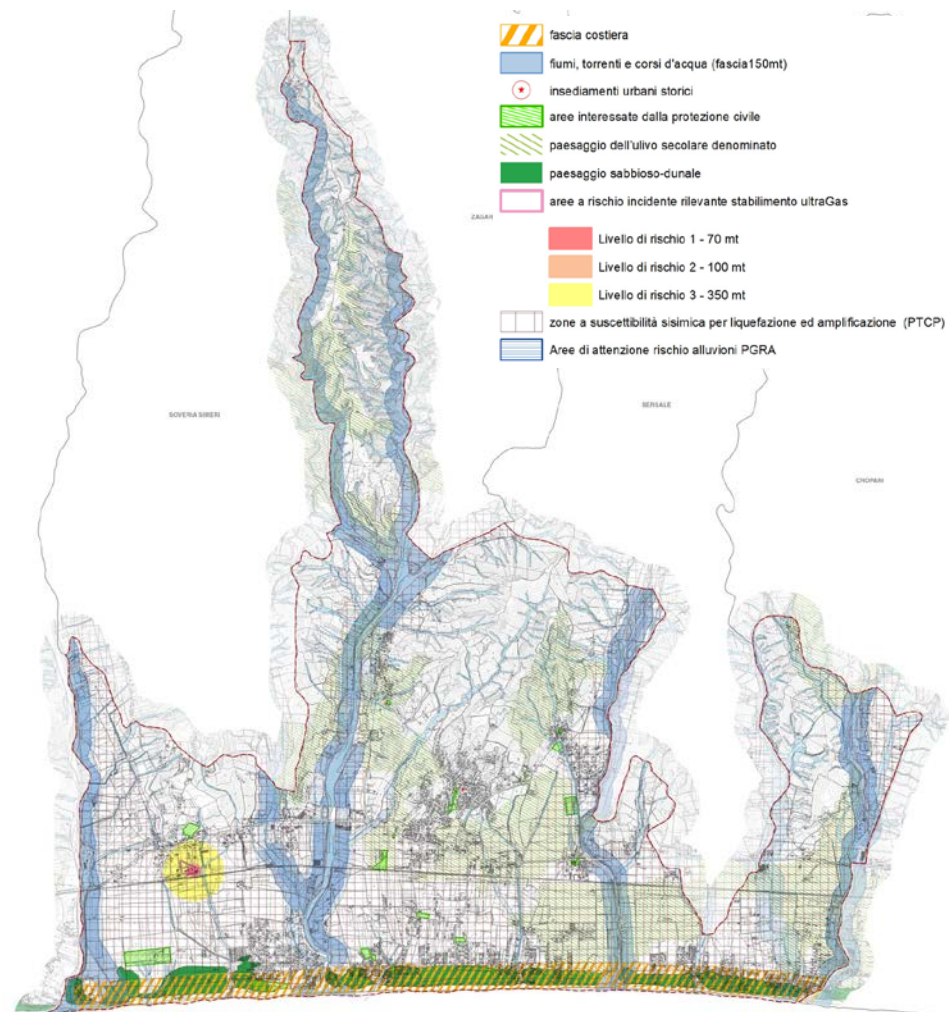


Figura 4-2 Vincoli tutori: intero territorio comunale



Comune di Sellia Marina - Provincia di Catanzaro

e _ Progetto di piano e classificazione del territorio



5. Classificazione del territorio

5.1. Schema di classificazione del territorio

Lo schema di classificazione del territorio riporta in sintesi le previsioni urbanistiche distinguendo tra:

- territorio urbano (comprendente le aree urbanizzate e urbanizzabili e i servizi);
- territorio non urbano.

Lo schema di piano sintetizza la figura dell'area urbanizzata/urbanizzabile rispetto al territorio rurale.

Nelle figure a seguire è riportato lo schema di classificazione del PSC e l'incidenza dei vincoli inibitori.

L'incidenza del vincolo sismico del PTCP dovrà essere rimodulato dallo studio geologico comunale.

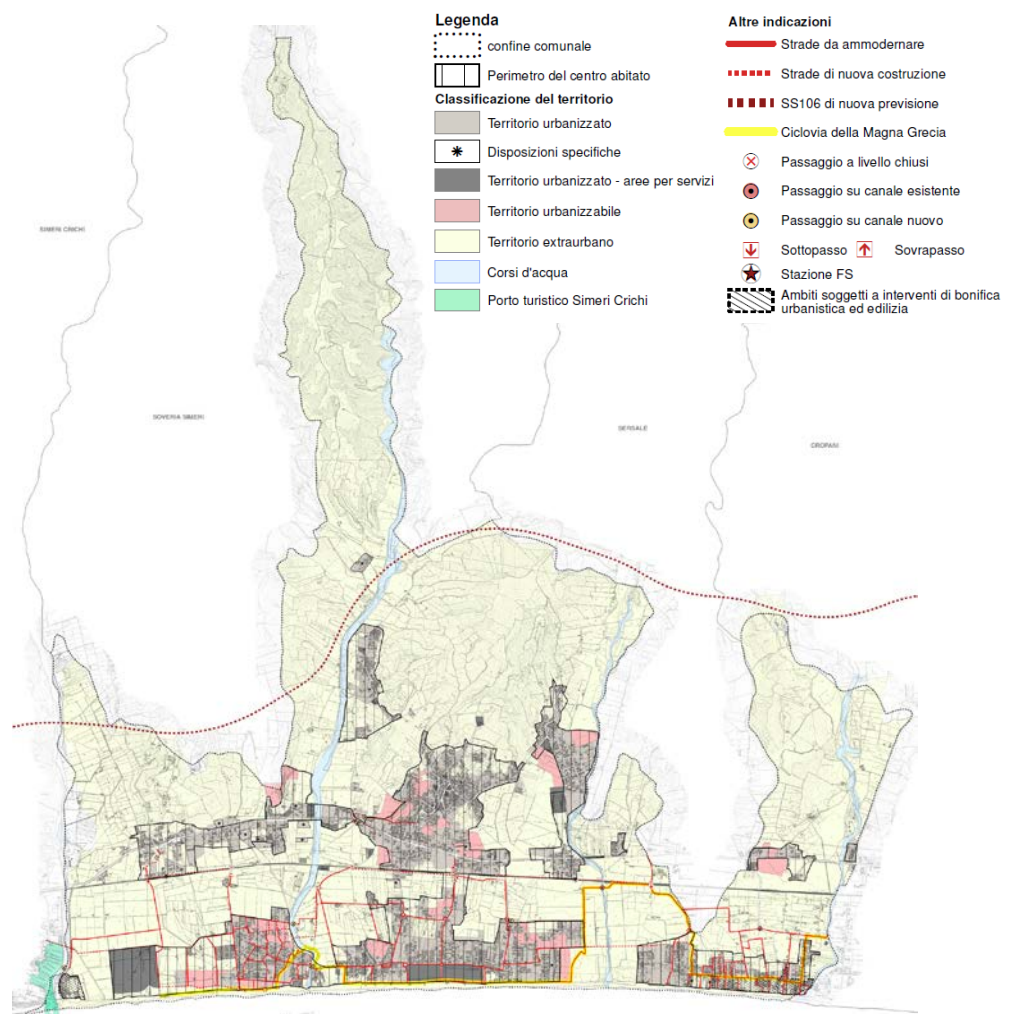


Figura 5-1 Schema di piano: intero territorio comunale

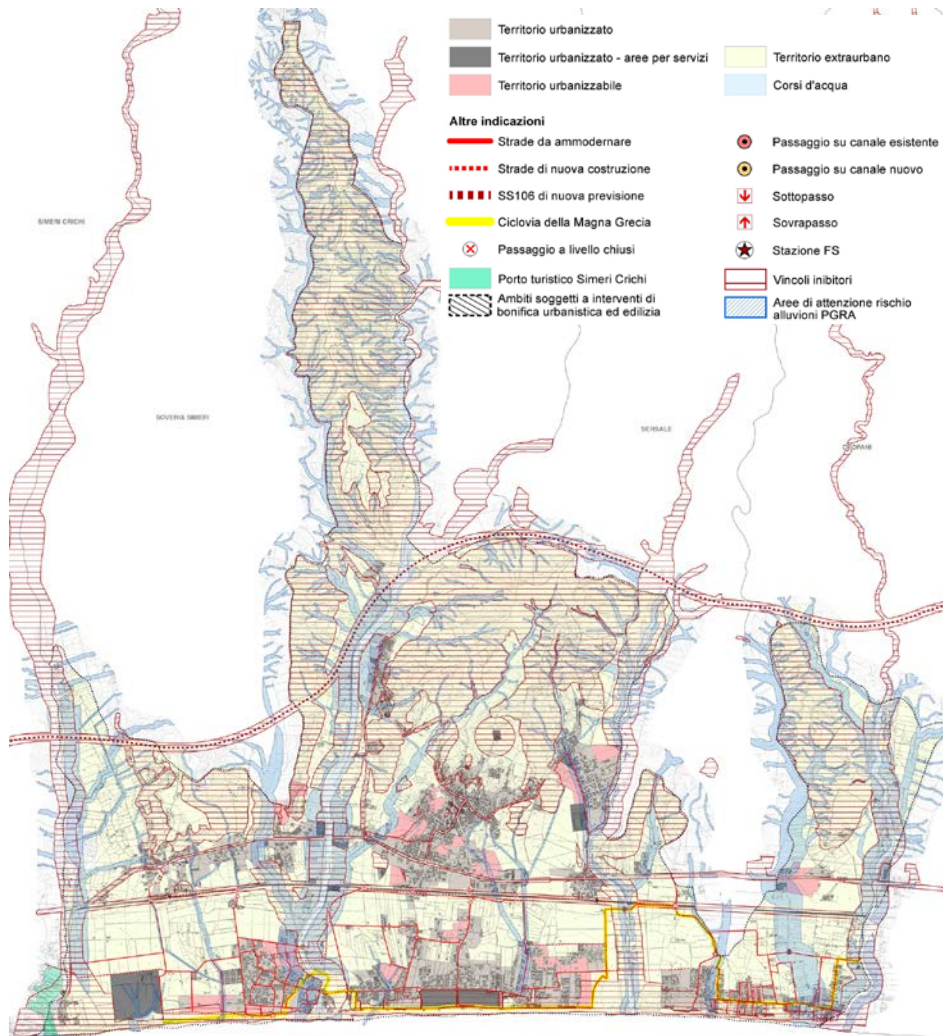


Figura 5-2 Schema di piano e incidenza dei vincoli inibitori: intero territorio comunale

5.2. Il progetto di piano: territorio urbano

La classificazione dei suoli del territorio urbano (urbanizzato e urbanizzabile) e , conseguentemente la disciplina normativa del REU (al quale si rinvia per una lettura analitica delle sue disposizioni) è articolata come segue

5.2.1. Il territorio urbanizzato

Il territorio urbanizzato si articola in:

- Aree urbanizzate residenziali a carattere identitario: si tratta delle zone che, pur non avendo caratteristiche di rilievo dal punto di vista urbanistico e architettonico, identificano gli ambiti dotati di centralità e maggiore identità locale. Dal punto di vista insediativo si caratterizzano per una edificazione in fregio alla strada ten-



dente a formare cortine edilizie. L'intervento edilizio è differenziato in funzione dell'entità dell'intervento stesso.

- Aree urbanizzate residenziali di recente formazione consolidate: si tratta delle zone di più recente realizzazione che si identificano in quanto zone di completamento (zone B del DM 1444/68). Dal punto di vista insediativo si caratterizzano per una edilizia a bassa densità con edifici inseriti in lotti di pertinenza privati. L'intervento edilizio è di tipo diretto
- Aree urbanizzate residenziali di completamento edilizio: si tratta di zone parzialmente urbanizzate con presenza di lotti ancora ineditati di piccole dimensioni (inferiori a 10.000 mq), interne al tessuto consolidato che non raggiungono i limiti di densità edilizia per essere classificate come zone B di completamento. Esse vengono quindi classificate come zone C e l'intervento avviene prevalentemente mediante permesso di costruire eventualmente convenzionato al fine di completare le urbanizzazioni e qualora si superino i parametri di zona in applicazione di misure di incentivazione.
- Aree urbanizzate residenziali di completamento urbano: si tratta di zone non urbanizzate con presenza di lotti ancora ineditati di modeste dimensioni (inferiori a 30.000 mq) interne o ai margini del territorio consolidato che non raggiungono i limiti di densità edilizia per essere classificate come zone B di completamento. Esse vengono quindi classificate come zone C e l'intervento avviene mediante permesso di costruire convenzionato al fine di realizzare le urbanizzazioni.
- Aree urbanizzate a destinazione produttiva e/o commerciale. Si tratta delle aree funzionali alla produzione di beni e servizi che, in quanto esistenti, si identificano come zone di completamento (zone B del DM 1444/68). Considerata l'esigenza di incentivare l'insediamento di attività produttive, il PSC limita al massimo i parametri edilizi e facilita le procedure attuative.
- Aree urbanizzate a destinazione ricettiva – alberghiera. Si tratta delle aree funzionali all'attività turistica che, in quanto esistenti, si identificano come zone di completamento (zone B del DM 1444/68). Considerata l'esigenza di incentivare l'insediamento di strutture ricettive alberghiere, il PSC limita al massimo i parametri edilizi e facilita le procedure attuative.
-



5.2.2. Il territorio urbanizzabile

Il territorio urbanizzabile si articola in:

- Aree urbanizzabili a destinazione residenziale: si tratta delle aree non urbanizzate, contigue al territorio urbanizzato, di dimensioni superiori a 30.000 mq. Per tali zone si applicano le disposizioni in materia di perequazione urbanistica previste dalla legge urbanistica regionale. Tali zone sono classificate come zone C ai sensi del DM 1444/68
- Aree urbanizzabili a carattere produttivo e commerciale: si tratta delle aree non urbanizzate, da destinare all'insediamento di nuove attività di produzione di beni e servizi. Per tali zone non si applicano le disposizioni in materia di perequazione urbanistica previste dalla legge urbanistica regionale. Tali zone sono classificate come zone D ai sensi del DM 1444/68
- Aree urbanizzabili a carattere ricettivo alberghiero: si tratta delle aree non urbanizzate, da destinare all'insediamento di nuove attività ricettive. Per tali zone non si applicano le disposizioni in materia di perequazione urbanistica previste dalla legge urbanistica regionale. Tali zone sono classificate come zone D ai sensi del DM 1444/68



5.3. Il progetto di piano: territorio delle infrastrutture e dei servizi

5.3.1. La classificazione dei servizi

I servizi si classificano in:

- Servizi con consumo di suolo: si tratta dei servizi alla persona edificati (scuole, edifici per attività amministrative, ecc.) o il cui suolo è impermeabile. Per tali edifici, se di competenze: dell'amministrazione comunale, di altre amministrazioni pubbliche o di società a partecipazione pubblica:
 - non solo previsti limiti edilizi e urbanistici
 - è possibile il cambio della destinazione in essere verso altre destinazioni
- Servizi senza consumo di suolo: si tratta dei servizi che non prevedono consumo o sigillazione (impermeabilizzazione) del suolo e sono finalizzati alla costruzione della rete verde urbana. La trasformazione di servizi senza consumo di suolo verso servizi con consumo di suolo necessita di specifica procedura di variante.
- Infrastrutture per la mobilità

Dal punto di vista delle modalità di acquisizione, realizzazione e gestione dei servizi:

- Il PSC prevede l'utilizzo della compensazione urbanistica quale misura alternativa all'esproprio;
- Il PSC prevede la realizzazione dei servizi mediante intervento privato e specifica convenzione con l'amministrazione comunale.

Le misure proposte sono finalizzate ad una gestione più efficiente dei servizi pubblici che si è dimostrata necessaria in periodo di pandemia; inoltre l'obiettivo è quello di superare la modalità tradizionale nella gestione dei servizi per la quale l'amministrazione comunale acquisisce (mediante esproprio) – realizza - gestisce i servizi stessi e che ha evidenziato tutti i suoi limiti sia in termini di capacità realizzativa sia in termini di capacità gestionale da parte delle amministrazioni comunali



5.3.2. Il dimensionamento dei servizi

Il PSC prevede una dimensione dei servizi così quantificata:

DESCRIZIONE	AREA	PROPRIETA' COMUNALE	PROPRIETA' ALTRI ENTI
Amministrativi istituzionali (A)	281.364	5.196	276.168
Assistenziali (H)	5.573	5.573	0
Cimiteriali (C)	9.022	9.022	0
Istruzione (I)	10.870	10.870	0
Religiosi (R)	22.410	0	22.410
Spazi pavimentati (Pz)	13.738	13.738	0
Tecnologici (T)	8.102	8.102	0
sport (S)	50.367	50.367	0
Servizi con consumo di suolo	401.446	102.868	298.578
verde e/o sport	195.690	192.935	2.755
Servizi senza consumo di suolo	195.690	192.935	2.755
Ferrovia - stazioni ferroviarie (F)	1.188	0	1.188
Ferrovia - linea ferroviaria (F)	96.977	0	96.977
Parcheggio (P)	13.797	13.797	0
Infrastrutture per la mobilità	111.962	13.797	98.165
Totale area per servizi	709.098	309.600	399.498
	94	41	53
	mq/ab	mq/ab	mq/ab

5.3.3. Gli interventi sulla rete viaria

Gli interventi sulla rete viaria, sintetizzati nella figura successiva sono finalizzati a:

- inserire il tracciato della variante alla SS 106 a nord del territorio comunale,
- superare la cesura della ferrovia che condiziona le relazioni tra l'area urbana, il tracciato della SS 106 e il litorale,
- completare la maglia esistente nell'area del litorale,
- realizzare una rete di collegamenti ciclo-pedonali.

Dal punto di vista del paesaggio della rete viaria si prevede:

- la sistemazione paesaggistica del tracciato della SS 106,
- la realizzazione di connessioni alberate di accesso alla zona balneare,
- l'alberatura degli elementi della rete viaria.

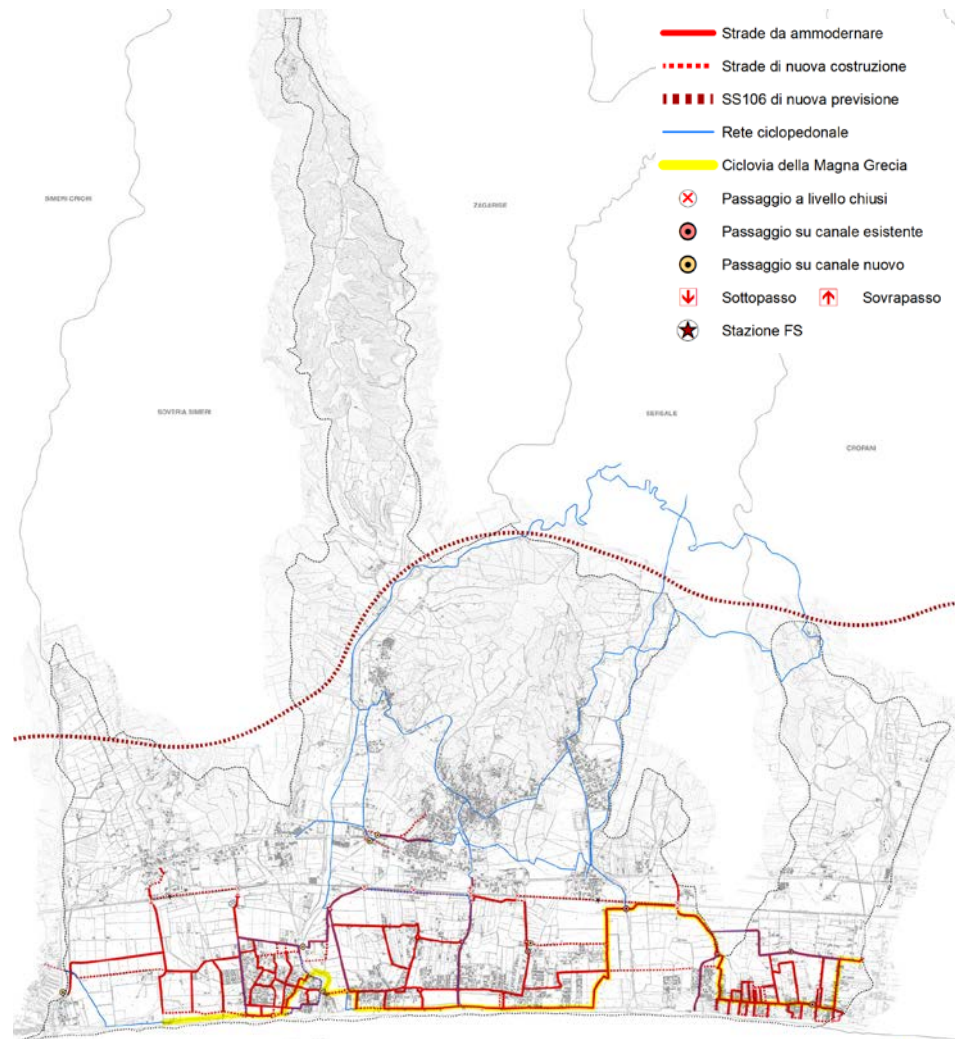


Figura 5-3 Schema delle previsioni sulla rete viaria

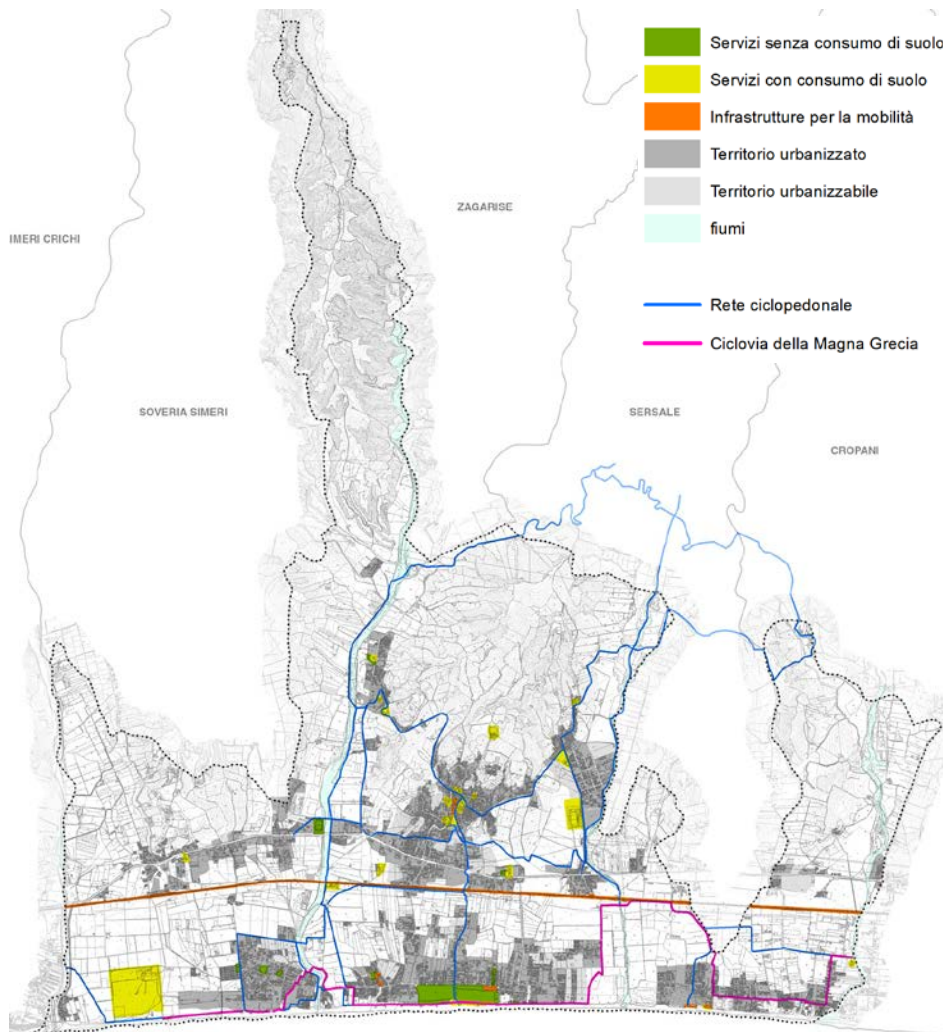


Figura 5-4 Schema delle previsioni relative ai servizi

5.4. Il territorio agricolo forestale

Lo schema di classificazione del territorio agricolo forestale è quello previsto dalla legge urbanistica della Calabria e, sulla base dello studio agronomico comunale, si articola in:

- Aree caratterizzate da produzioni agricole specializzate (Zone E1)
- Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva (zone E2)
- Aree boscate di collina (zone E4a)
- Aree boscate costiere (zone E4b)

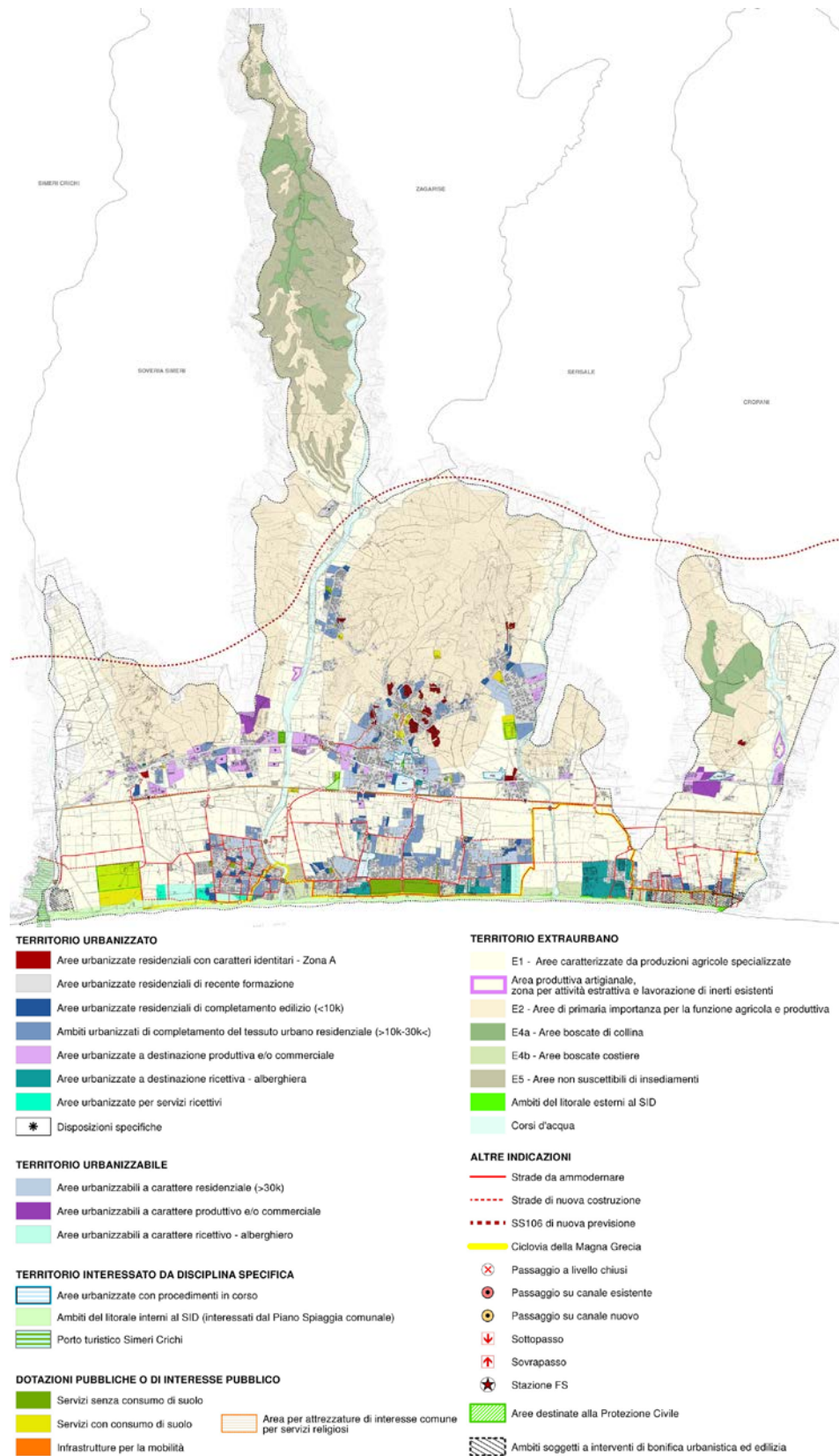


Figura 5-5 Schema di zonizzazione: intero territorio comunale

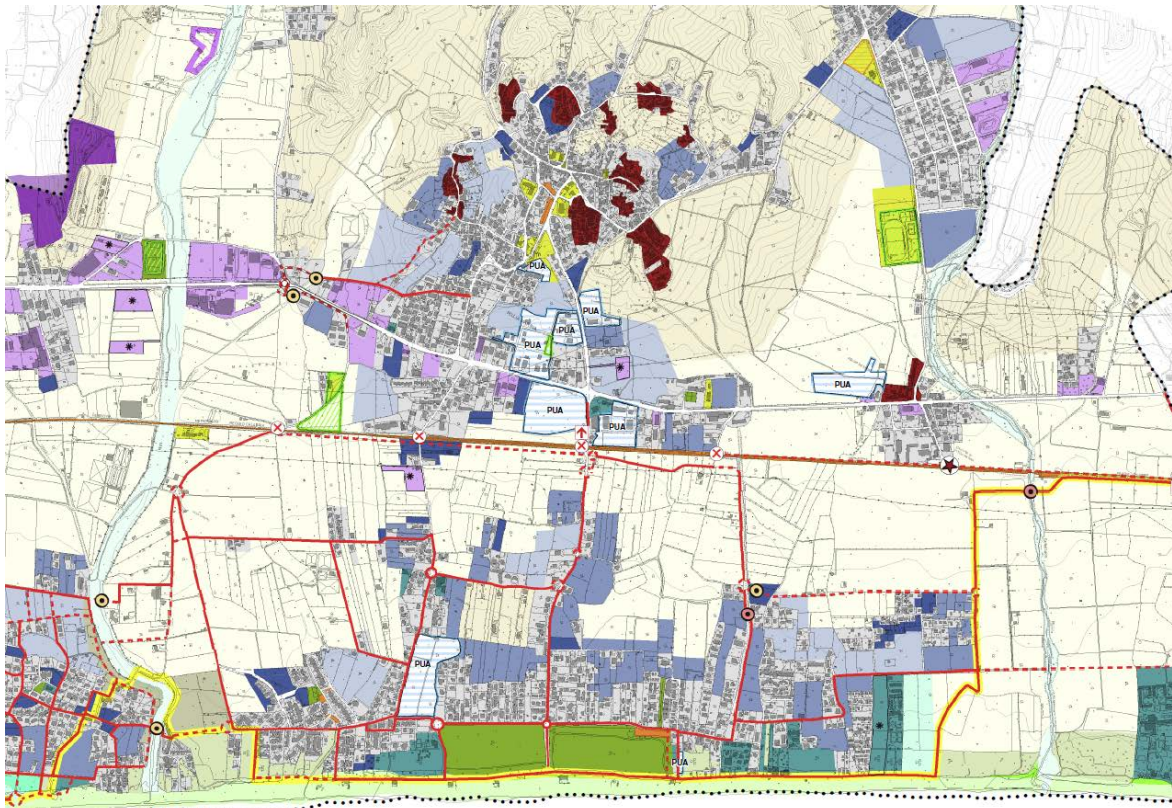


Figura 5-6 Schema di zonizzazione: nucleo capoluogo

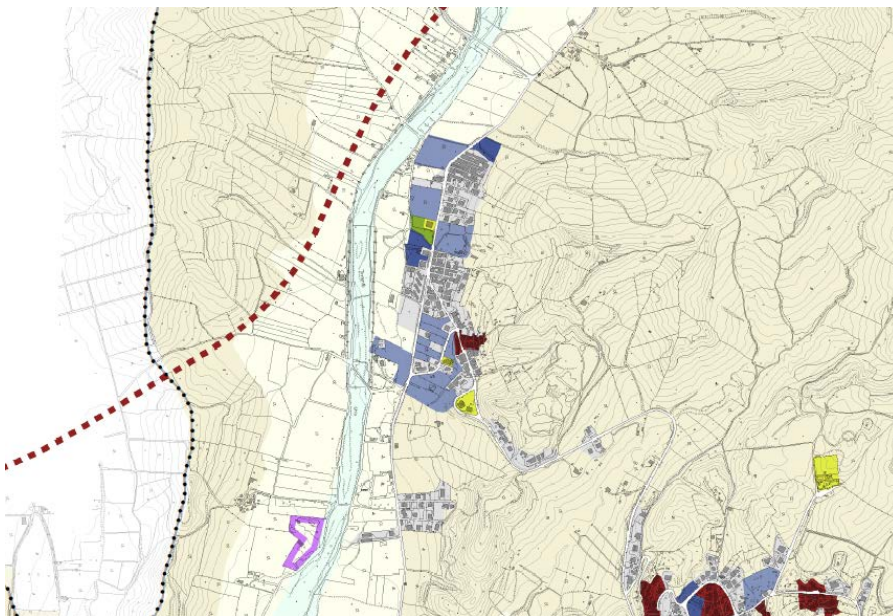


Figura 5-7 Schema di zonizzazione: Uria

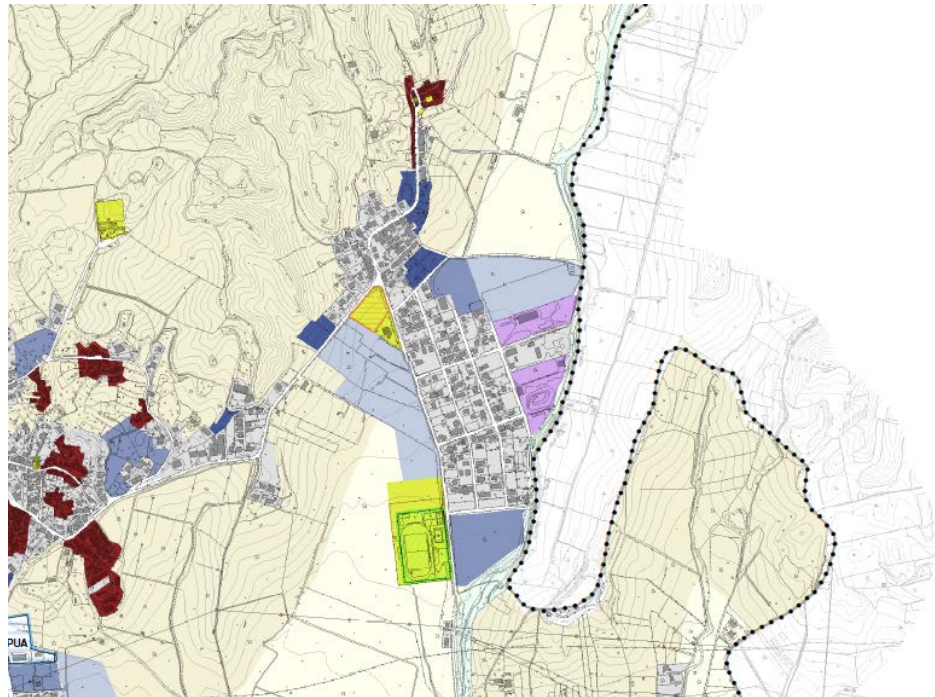


Figura 5-8 Schema di zonizzazione: Calabricata

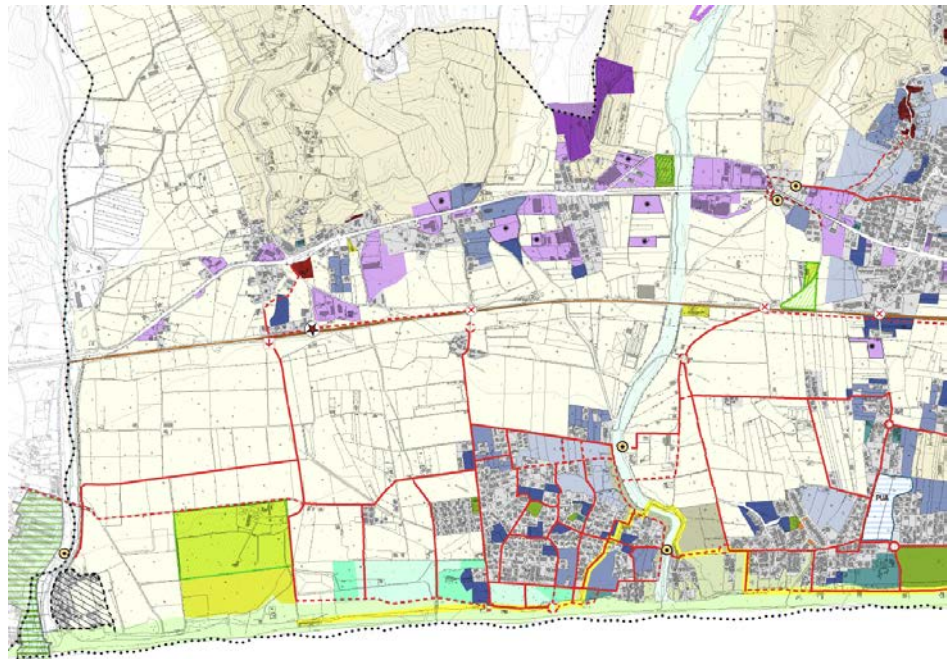


Figura 5-9 Schema di zonizzazione: il litorale ovest (Ruggero e Sellia)

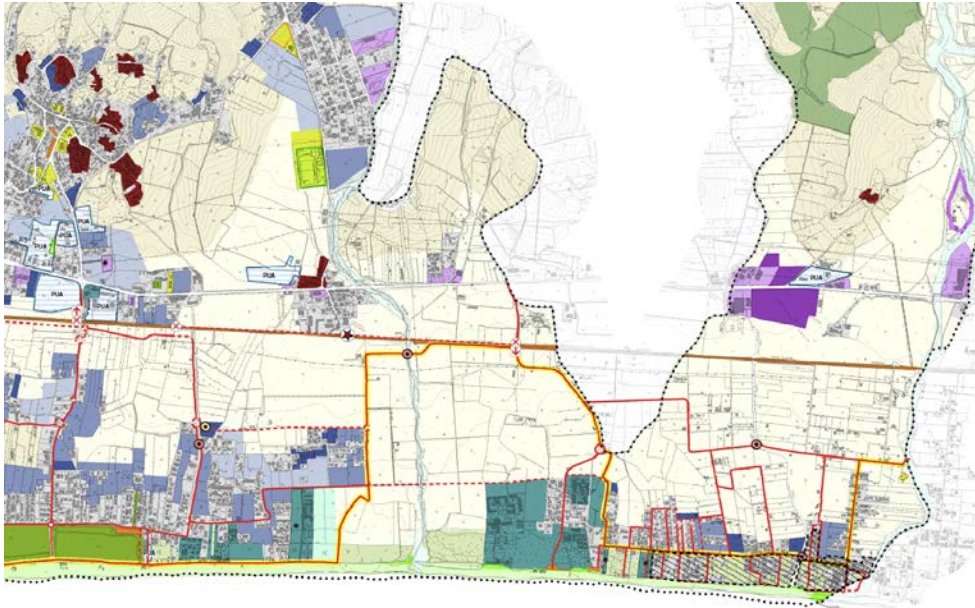


Figura 5-10 Schema di zonizzazione: il litorale est (Sena e San Vincenzo)



5.5. Classificazione del territorio comunale: confronto con il piano vigente

Nella figura successiva è riportato il confronto tra le previsioni urbanistiche vigenti e quelle del nuovo PSC.

Il nuovo PSC prevede una riduzione della figura urbana pari a 3.558.458 mq.

Confronto	Area	
area confermata	6.534.525	
area in ampliamento	513.647	620.920
area in ampliamento - servizi	107.273	
area in riduzione	3.558.458	3.558.458

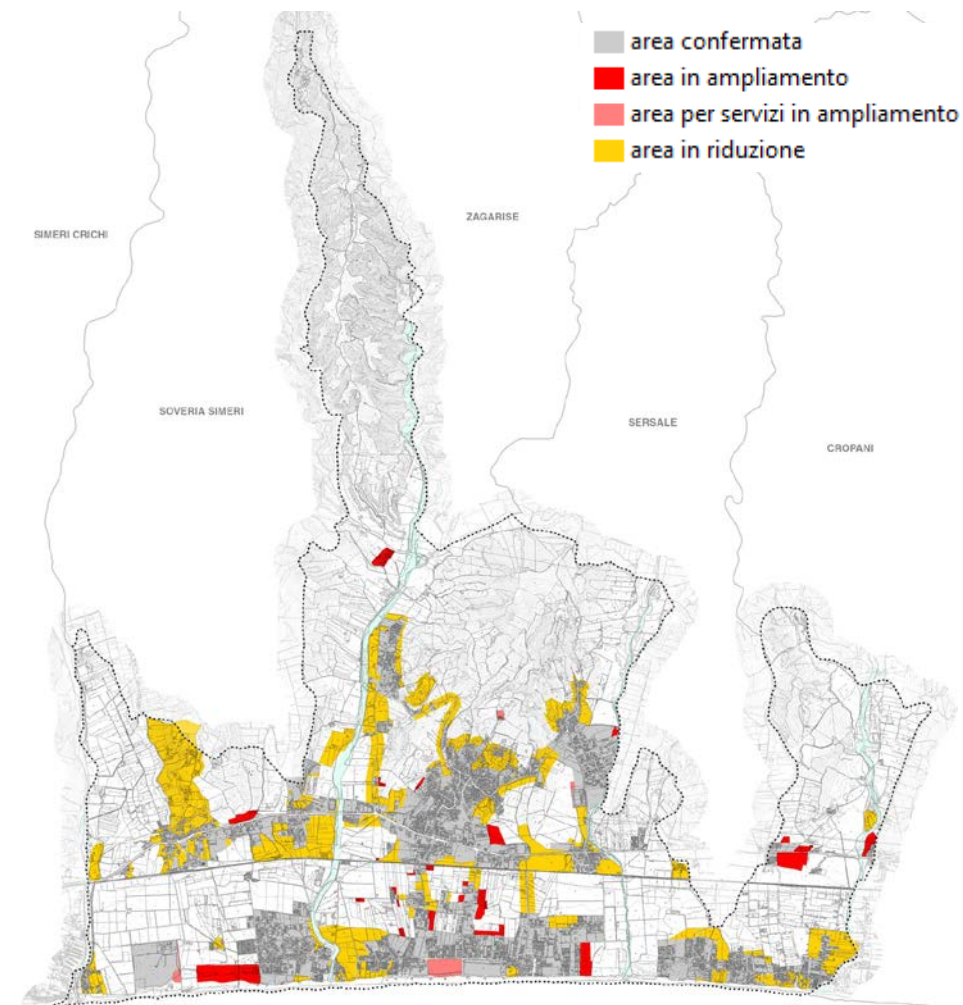


Figura 5-11 Confronto tra previsioni vigenti e nuovo PSC. Intero territorio comunale