



PSC

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

DOCUMENTO PRELIMINARE

TAV.	TITOLO	Scala
	Relazione Generale	
		Data

PROGETTISTI :

Prof. Arch. UBERTO SIOLA (Capogruppo)

Arch. ERNESTO LUPINACCI

Arch. SONIA COSENTINI

Ing. SERGIO GIOIA

Arch. RITA ARENA

CONSULENTE : Arch. VIRGILIO VISCIDO

VISTI

COMUNE DI PRAIA A MARE

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

DOCUMENTO PRELIMINARE

QUADRO CONOSCITIVO

GENERALITA'	
A – Premessa	pag. 4
B – Il PSC nel contesto della Pianificazione Provinciale e Regionale	pag. 6
C – Scelte strategiche del PSC	pag. 8
 TITOLO I°	
QUADRO CONOSCITIVO	
0.0.1. – Il comprensorio di riferimento	pag. 14
0.0.2. – Morfologia	pag. 14
0.0.3. – Le infrastrutture	pag. 15
0.0.4. – Economia del Comprensorio – cenni -	pag. 17
 Capitolo I°	
- Quadro Strutturale Ambientale - Documento Preliminare Ambientale	
 Capitolo II°	
- Quadro strutturale morfologico	
2.1.1. – Quadro strutturale morfologico (sintesi)	pag. 24
2.1.2. – L'armatura urbana	pag. 25
2.1.3. – Analisi ambientale dell'armatura urbana	pag. 30
2.1.4. – Sintesi della morfologia dei Centri Abitati	pag. 32
2.1.5 – Analisi del patrimonio edilizio	pag. 33
2.1.6. - Analisi del sistema della mobilità	pag. 36
2.1.7. – Analisi del sistema dei servizi	pag. 40
 Capitolo III°	
- Quadro strutturale socio-economico	
3.1.1. – Quadro strutturale socio economico	pag. 46
3.1.2. – Ipotesi di incremento della popolazione al 2022	pag. 52
 Capitolo IV°	
- Quadro normativo generale	
4.1.0. – Quadro normativo sovracomunale e comunale di riferimento	pag. 54
4.1.1. – Scheda sintetica del Quadro Conoscitivo	pag. 56
 Capitolo V°	
5.1.1 – La Struttura del Piano e le scelte strategiche	pag. 59
5.1.2 – La dimensione del Piano	pag. 63
5.1.3 – Finalità strategiche delle Norme e delle disposizioni del Piano	pag. 66
5.1.4 – I meccanismi perequativi	pag. 77
5.1.5 – Il quadro normativo del PSC – Sintesi dello Schema di Piano	pag. 80
 – Schede d'ambito – generalità -	 pag. 83
 Capitolo VI°	
- Tabelle statistiche e grafici	
– Dati relativi alla popolazione	
– Dati relativi alle abitazioni	
– Schede di analisi della struttura dei servizi	

GENERALITA'

A – Premessa

Il presente Documento Preliminare al Piano Strutturale Comunale (PSC) è predisposto in applicazione dell'art. 27bis della Legge Urbanistica Regionale n° 19 del 16/04/2002 e successive modificazioni ed integrazioni (d'ora in poi LUR) e delle Successive Linee Guida Regionali approvate in data 10/11/2006, quindi in funzione della convocazione della Conferenza di Pianificazione ex art. 13 della stessa LUR.

I criteri informatori del Documento sono elaborati nel pieno rispetto e per il perseguimento delle finalità di cui all'art. 3 della LUR e quindi per:

- a) promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo
- b) assicurare che i processi di trasformazione preservino da alterazioni irreversibili i connotati materiali essenziali del territorio e delle sue singole componenti e ne mantengano i connotati culturali conferiti dalla vicende naturali e storiche
- c) migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani
- d) ridurre e mitigare l'impatto degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali
- e) promuovere la salvaguardia, la valorizzazione ed il miglioramento delle qualità ambientali, architettoniche, culturali e sociali del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente, finalizzati anche ad eliminare le situazioni di svantaggio territoriale
- f) prevedere l'utilizzazione di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero della loro riorganizzazione e riqualificazione

Quanto sopra in perfetta sintonia con le linee di indirizzo previste dal PTCP, di recente approvato dall'Amministrazione Provinciale (Delibera n°14 del 5 maggio 2009 BUR n°21 del 22/05/2009) che inserisce il Comune di Praia a Mare nel comprensorio 5 di Copianificazione dell'Alto Tirreno. In detta scheda di Indirizzo vengono definiti gli obiettivi per ciascuno dei sistemi individuati, pertanto si rimanda ad essa (che per altro si allega in copia) per un'esatta comprensione dei limiti in cui dovrà muoversi la pianificazione a livello Comunale.

Si assume, inoltre, come invariante strutturale quanto già previsto nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

Il Documento Preliminare è articolato in due parti principali:

1. **Quadro conoscitivo-interpretativo** che sintetizza le informazioni e valutazioni a supporto delle scelte. L'articolazione è effettuata con riferimento a quattro grandi aree tematiche:

- Quadro strutturale ambientale
- Quadro strutturale morfologico
- Quadro strutturale socio-economico
- Quadro di riferimento normativo e di pianificazione

Il Quadro Conoscitivo si compone attraverso l'organizzazione coordinata di :

- dati e informazioni già in possesso dell'Amministrazione Comunale
- dati e informazioni acquisite ed elaborate con indagini specifiche di campo
- dati e informazioni richiesti ad Enti territorialmente interessati che potranno essere integrati ed emendati con gli elementi prodotti in sede di Conferenza di Pianificazione
- analisi ed esiti dei Programmi predisposti dall'Amministrazione Comunale in funzione di :
 - attività produttive e terziario
 - sistema dei servizi comunali
 - sistemi degli investimenti pubblici e privati condivisi ed accettati

Altri temi conoscitivi affrontati e sviluppati sono connessi a:

- Geologia, idrogeologia, idraulica
- Struttura storica del territorio e del paesaggio
- Forme della partecipazione alle scelte.

Gli elaborati di supporto sono costituiti dai seguenti quadri di sintesi grafici:

- ☐ A.1. Sistema socio-economico
- ☐ A.2. Sistema ambientale
- ☐ A.3. Sistema territoriale
- ☐ A.4. Sistema della pianificazione.

2. Obiettivi di Piano e scelte strategiche con le quali, si determinano **la coerenza e la compatibilità** delle stesse con le situazioni emergenti dalle analisi di cui al punto precedente, in modo da pervenire alla formazione di uno schema di assetto territoriale sostenibile dagli ambiti di riferimento. In questa fase a detto schema viene assegnato il compito di definizione strategica d'uso del suolo in funzione del perseguimento degli obiettivi sostenibili. Da ciò, attraverso l'articolazione normativa sia spaziale che prescrittiva, si perviene al Piano Strutturale Comunale che si configura, pertanto, come un quadro generale in cui si definiscono principalmente:

- a) Il sistema delle infrastrutture per la mobilità sia interna che esterna al territorio comunale, articolandone una scala gerarchica per funzione e tipologia
- b) Il sistema delle aree per i servizi alla scala comunale e sovracomunale garantendo l'uso indifferenziato delle stesse e la loro effettiva fruizione
- c) Il sistema della residenzialità in funzione delle necessità scaturenti dal dimensionamento generale direttamente e vincolisticamente determinato dall'analisi dei seguenti fattori: dinamiche demografiche, flussi gravitazionali esterni, tendenze edificatorie, programmi di sviluppo e-

conomico in atto e/o in attuazione immediata, analisi ponderale della fattibilità dei programmi di sviluppo a medio o lungo periodo.

- d) Il sistema delle aree strategiche finalizzate all'attuazione del programma di sviluppo e le modalità della loro utilizzazione (progetti strategici, piani di settore, etc)
- e) Il sistema della protezione naturalistico-ambientale che determina le condizioni di minima a che siano resi possibili gli interventi di trasformazione del territorio e nel contempo stabilisce le modalità per porre in essere gli elementi di compensazione per le situazioni di disagio ambientale pregresse.
- f) Il sistema della ricettività turistica articolato in funzione di quella alberghiera, extralberghiera e delle seconde case nonché dell'accoglienza diffusa anche giornaliera, verificandone l'impatto e la conseguente sostenibilità

B - Il P.S.C. nel contesto della Pianificazione Provinciale e Sovraordinata

Il P.T.C.P., approvato dal Consiglio Provinciale (e quindi in regime di salvaguardia), individua un complesso di linee programmatiche di sviluppo da applicare all'intera provincia, e conseguenzialmente determina possibili interazioni con i territori comunali interessati dal PSC. Dette interazioni possono essere dirette, con forza cogente sul sistema territoriale comunale, ed indirette, con significato di ricadute indotte sullo stesso sistema.

Le prime sono connesse agli indirizzi relativi alla Pianificazione Paesaggistica ed, in questa fase della elaborazione del PSC, vengono assunte come indirizzo pianificatorio. Così facendo quanto disposto dal PSC si determina come coerente con gli indirizzi sovraordinati (PTCP), assumendo in alcuni casi anche la funzione di "specificazione di dettaglio" per la stessa pianificazione sovraordinata. Si assumono, quindi, come condivisibili, e di conseguenza applicati nella formazione della normativa del PSC, i seguenti principi informatori di base:

- a) *il paesaggio è il risultato formale derivato dall'interazione nel tempo di elementi ambientali ed antropici. Compito della qualificazione, controllo e valorizzazione è quello del governo del risultato formale cui il paesaggio perviene a seguito delle attività umane che si esplicano nel territorio, tenendo conto delle sue caratteristiche naturali e della evoluzione di queste nel tempo;*
- b) *i contrasti tra le esigenze di sviluppo economico e sociale e quelle di conservazione delle condizioni naturali dovranno essere valutati e governati non sulla base di vantaggi immediati, ma garantendo la permanenza delle stesse condizioni naturali nel tempo;*
- c) *nelle trasformazioni urbanistiche e ambientali dovranno prevalere le scelte che meglio rispettano i valori paesaggistici. Tali scelte devono legittimare usi del suolo che ne consentano la conservazione, la rigenerazione e la diversificazione, su tempi lunghi.*
- d) *la qualità estetica del paesaggio è il risultato del rapporto equilibrato tra le opportunità economiche, culturali e sociali e la salute "fisiologica" del territorio;*
- e) *ogni intervento di trasformazione deve essere dimensionato per soddisfare l'esigenza che lo ha determinato e ciò al fine di limitare gli impatti prodotti.*

f) negli esempi di architettura spontanea e tradizionale del luogo, le forme, le dimensioni, i materiali e i colori definiscono il paesaggio antropico. Questi elementi dovranno ispirare le azioni di trasformazione del paesaggio.

In tal modo si assume come elemento guida del PSC il criterio della sostenibilità dello sviluppo territoriale in funzione dell' "ambiente", avendo come obiettivo prioritario la sua salvaguardia e tutela non in termini passivi, bensì propositivi (sviluppo sostenibile).

Tutto ciò assume particolare importanza in quanto una parte del territorio interessato dal PSC ricade all'interno del Parco Nazionale del Pollino ed è interessato, inoltre, da un compendio SIC di rilevanza notevole (Isola Dino e relativi fondali), in funzione di ciò, oltre che assumere come invariante assoluta tutta la normativa conseguente (compresi gli strumenti propri di pianificazione dell' Ente Parco e delle aree protette), vengono predisposte una serie di norme di indirizzo che assumono forza cogente proprio in quanto compatibili con gli strumenti di pianificazione sovraordinata.

Per quanto riguarda le interazioni indirette si specifica che il territorio oggetto di pianificazione, all'attualità, non viene interessato da alcun elemento vincolistico particolare, e comunque tale da interagire direttamente con esso. Soltanto alcune scelte localizzative di viabilità comprensoriale potranno determinare alcune ricadute al contorno (miglioramento dei collegamenti con i centri collinari, fluidificazione dei flussi sulle arterie congestionate con particolare riguardo alla SS n°18) non in grado di formare particolari situazioni vincolistiche nel territorio da pianificare. In sede di Conferenza di Pianificazione saranno assunte comunque le eventuali prescrizioni che discenderanno dalle scelte del PTCP.

Nel quadro conoscitivo del PSC vengono riportate alcune tavole del PTCP che assumono significato di conoscenza ed analisi delle tematiche in esse espresse.

La Regione Calabria ha approvato con Deliberazione della Giunta n°948 in data 09/12/2008 il Piano di Gestione dei SIC, che viene integralmente recepito dal PSC, per ogni conseguente effetto.

L' Amministrazione Comunale non ha notizia di altri piani a valenza sovramunicipale che possano determinare interazioni con la pianificazione locale, pertanto si rinvia alla Conferenza di Pianificazione l'acquisizione di ulteriori elementi di conoscenza utili alla formazione del PSC, che in loro funzione potrà subire i necessari conseguenti aggiustamenti nella fase di stesura definitiva.

Rispetto , invece, la Pianificazione Regionale si deve fare riferimento cogente a quanto sino ad ora predisposto in sede legislativa, e cioè alle Linee Guida approvate dal Consiglio Regionale in data 10/11/2006 Delibera n° 106. Queste fissano "i riferimenti per la pianificazione del territorio ai diversi livelli : regionale, provinciale e comunale" (pag. 23681 Delibera n°106). Esse assumono, pertanto, il ruolo del Q.T.R. ed esplicano la medesima ef-

ficacia sino alla sua approvazione da parte della Regione medesima, in forza di ciò quanto in esse Linee Guida codificato svolge un funzione cogente, oltre che di indirizzo, a cui occorre riferirsi pena la nullità degli atti predisposti in loro violazione.

Nella formazione del presente Documento Preliminare, quindi, si è tenuto conto di dette Linee Guida, sia nei loro contenuti che nella scansione metodologiche da esse strutturate.

C - Scelte strategiche del Piano Strutturale Comunale

– Componente strategica -

La stesura del Piano Strutturale Comunale non deve limitarsi ad un mero approfondimento o ridefinizione delle sole tematiche di carattere edilizio, bensì deve avere come referente più complessivo lo studio delle dinamiche territoriali intese come elementi basilari dello sviluppo sostenibile dell'area referente.

In questa logica assume una funzione fondamentale la conoscenza puntuale delle potenzialità intrinseche e di quelle esterne, che possono interagire con le prime, in modo da determinare le condizioni più favorevoli per il loro sviluppo.

Si tratterà, in sintesi, di capire in che modo lo strumento urbanistico possa divenire elemento di propulsione e crescita dei fenomeni emergenti della realtà comunale che, fino a qualche anno, fa sono stati, l'occupazione nel settore industriale, in maniera preponderante, ed oggi quella nel settore turistico e dei servizi, in primo luogo quelli commerciali,.

Detti settori produttivi dovranno essere indagati più approfonditamente, qui basti sottolineare come ad essi bisogna guardare con particolare attenzione per comprendere quali dovranno essere le ricadute sul piano della organizzazione territoriale in modo da amplificarne le potenzialità.

Tutto ciò dovrà avvenire innescando momenti di confronto e stimolo con le categorie imprenditoriali in modo da cogliere appieno le loro esigenze e soprattutto la compatibilità di esse con l'assetto territoriale da definire. Si tratterà, in sintesi, di capire in che direzione sarà possibile canalizzare le risorse finanziarie produttive private per ottimizzarne le ricadute, senza con ciò abdicare al ruolo fondamentale della Pubblica Amministrazione che è di indirizzo e controllo nell'interesse della collettività.

Altra questione con forti implicanze sul piano territoriale è quella della mobilità sia interna che esterna all'ambito da pianificare e ciò in funzione dell'inserimento dello stesso in dinamiche più articolate in grado di innescare fenomeni di crescita e recupero delle potenzialità intrinseche. Un siffatto tematismo si dovrà articolare in due momenti complementari

fra loro: a) la mobilità di scambio lungo la direttrice nord-sud (asse costiero della SS n°18); b) i collegamenti interni fra i centri abitati collinari (Frazioni Laccata e Foresta in particolare), ed il centro abitato costiero che si connota come centralità urbana con grande potere attrattore, cercando di affrontare le problematiche connesse alla particolare morfologia territoriale che si presenta difficile a causa dei repentini salti di quota

Di non secondaria rilevanza è, inoltre, la problematica connessa alle risorse finanziarie comunali sulle quali, certamente, non potrà gravare l'intera attuazione del Piano Strutturale Comunale. Si dovrà, quindi, effettuare un'attenta ricognizione delle potenzialità di spesa della Pubblica Amministrazione per capire quanto di essa potrà essere destinato a tale scopo e quanto potrà essere posto a carico di altri soggetti comunque interessati. Dovranno essere di conseguenza individuati e posti in essere tutti quei meccanismi che consentiranno, previa la definizione di opportuni incentivi, la canalizzazione della potenzialità di spesa di detti soggetti e la loro disponibilità ad interagire con la Pubblica Amministrazione con l'unica finalità di determinare una corretta e concreta attuazione del PSC .

Riteniamo che soltanto operando in questa direzione si potrà passare del "disegno" del Piano alla sua esecuzione, evitandosi con ciò l'errore tipico della pianificazione astratta degli anni '60 che, a fronte di ottimi Piani, determinava una loro ingovernabilità in termini di esecuzione, per cui gli stessi venivano percepiti come un sistema di vincoli e limitazioni non condivise e capite dalla collettività.

Una problematica da affrontare è quella connessa all'ambito territoriale di riferimento che vede il Comune interessato come punto di interscambio, da un lato con il sistema naturalistico-ambientale del Parco Nazionale del Pollino, e dall'altro con il sistema delle aree costiere (anche esse interessate a misure di salvaguardia e tutela) a forte connotazione turistico balneare in grado di determinare ingenti spinte ad un'utilizzazione intensiva delle risorse territoriali. Ambedue detti sistemi comunque vengono accomunati dall'esigenza primaria di una loro salvaguardia che, nel primo caso (il Parco), si identifica con le problematiche proprie delle aree protette, nel secondo, l'area costiera e le sue immediate vicinanze, invece, con l'esigenza di una sua riqualificazione rapportata al grado di compromissione attuale.

Con questi due sistemi il Comune di Praia interagisce principalmente per due motivi:

a - con il sistema collinare in termini di complementarità urbana e con ciò si determina la necessità di una maggiore integrazione fisica fra i centri abitati (in particolare le frazioni Laccata e Foresta) in modo da innescare le dovute economie di scala nella gestione dei servizi e delle attività terziarie di livello superiore;

b - con il sistema costiero soprattutto per le tematiche proprie delle attività turistiche e di quelle produttive; da ciò le necessità dell'individuazione dei possibili meccanismi

che possano accelerare i processi di integrazione funzionale con conseguente amplificazione delle potenzialità comunali.

Altre interazioni (ed alcune in maniera condizionante) sono determinate da fenomeni conurbativi (confine nord con il Comune di Tortora) e da momenti gravitazionali esterni in particolare quelli provenienti dai Comuni di San Nicola e Scalea ambedue connessi alle attività balneari più agevoli nel territorio di Praia.

Certamente non sarà la formazione del PSC a porre in essere in maniera esauritiva le condizioni necessarie a risolvere le problematiche dell'intercomunalità, ma riteniamo comunque che questa possa essere l'occasione per avviare un confronto anche con le realtà contermini in modo da coordinare, per quanto possibile, le politiche di gestione del territorio individuando le funzioni proprie di ogni ambito comunale senza inutili sovrapposizioni e contrapposizioni schematiche.

Altro tema a forte valenza comprensoriale è quello legato all'ambiente ed alla sua gestione che, nell'ambito comunale, coincidono da un lato con la presenza qualificante e condizionante delle aree del Parco che, se pur marginali rispetto ai centri abitati, determinano ricadute ed implicanze di forte rilevanza, dall'altra con le aree costiere interessate dalla perimetrazione delle zone SIC¹ e dal Parco Marino di recente istituzione². Nel primo caso (il Parco) si tratterà di determinare le condizioni per una sua tutela produttiva (in grado cioè di produrre sviluppo), nel secondo dovranno prevalere le logiche programmatiche proprie del recupero e della riqualificazione; certamente il PSC dovrà porre in essere tutti i meccanismi di salvaguardia e tutela degli ambiti paesaggistici più rilevanti, puntando nel contempo ad un loro recupero in termini produttivi, ma ciò potrebbe rilevarsi insufficiente se dette politiche ambientali non verranno coordinate con i Comuni vicini. In apposito paragrafo successivo si dirà delle procedure progettuali connesse alla salvaguardia ambientale.

La stesura del P.S.C. dovrà, infine, tenere nel debito conto l'esperienza maturata nella gestione degli strumenti urbanistici vigenti, e ciò sotto un duplice aspetto:

a - di carattere programmatico e, quindi, di verifica delle scelte già effettuate in riferimento alla zonizzazione cogliendone gli aspetti positivi da riproporre, e inserendo gli opportuni correttivi alle scelte che si sono dimostrate inattuabili e/o di difficile gestione e che comunque potrebbero determinare un carico urbanistico incompatibile con la tutela ambientale delle aree di pregio. Detto carico, inteso come sommatoria degli effetti che determinano i fenomeni di antropizzazione (indicatori di pressione), dovrà essere rapportato alle reali potenzialità di "sopportazione" del territorio referente in modo da individuare il punto di equilibrio fra essi.

¹ SIC Isola Dino Codice sito natura 2000 IT9310035 – SIC Fondali Marini Isola di Dino-Capo Scalea Codice sito natura 2000 IT9310034

² Legge Regionale n° 9 del 21 aprile 2008 – Suppl. BUR n°8 del 16/04/2008

b - di carattere normativo, eliminando tutto ciò che ha dato adito ad interpretazioni non ortodosse e riformulando un coacervo di disposizioni di chiara lettura e gestione. Un valido aiuto al perseguimento di questo obiettivo, dovrà venire, in sede di stesura definitiva, dagli Uffici Tecnici Comunali e dagli operatori del settore che certamente hanno maturato una considerevole esperienza nel settore.

Si fornisce di seguito un'elencazione delle problematiche territoriali che certamente non sono esaustive delle tematiche in discussione, ma che comunque costituiscono una prima traccia da arricchire, emendare e completare con il contributo delle forze democratiche presenti sul territorio e nelle fasi successive di elaborazione (Conferenza di Pianificazione, Partecipazione popolare, etc) . Esse tendono, in buona sostanza, a definire la sostenibilità delle scelte come l' elemento principale che informa l'azione di pianificazione urbanistica in un territorio che non può sopportare un' antropizzazione spinta senza perdere i propri connotati specifici e la propria identità:

1. recupero delle potenzialità di sviluppo delle aree collinari e montane, anche di concerto con le altre amministrazioni confinanti, attraverso un accorto uso delle disposizioni in materia di turismo rurale e sviluppo della montagna e soprattutto puntando al ruolo di cerniera del territorio comunale fra i centri pedemontani e le aree forti costiere
2. salvaguardia delle potenzialità del settore terziario (alberghiero in primis) e dei servizi superiori per ridurre la marginalità produttiva, puntando, al mantenimento di tali attività che risultano indispensabili alla concreta azione di salvaguardia socio-economica del territorio. Per fare ciò sarà, comunque, necessario individuare un carico ambientale compatibile con specifici indicatori di sostenibilità
3. valorizzazione delle aree di pregio che, se pur comprese nelle potenzialità espansive dalle particolarità orografiche ed ambientali, manifestano comunque un peso attrattore rilevante che dovrà essere attentamente gestito per evitare compromissioni ulteriori. In tal senso assumono rilevanza strategica le aree di protezione naturalistica Sic e del Parco Marino.
4. valorizzazione delle aree costiere, in funzione di un'attenta politica dello sviluppo turistico balneare e delle sue interconnessioni con lo sviluppo urbano stanziale .
5. individuazione di spazi funzionalmente idonei all'insediamento di attività produttive (servizi connessi alla balneazione ed alle attività nautiche) connesse alla valorizzazione degli attrattori in essere.
6. definizione di una precisa identità per ognuno dei centri abitati presenti sul territorio, con particolare riguardo per quelli di recentissima strutturazione in modo da evitare la formazione di aggregati edilizi indifferenziati e privi di connotati specifici soprattutto in termini di aggregazione sociale
7. definizione di una maglia viaria meglio definita e di maggiore dettaglio (schema ordinatorio) rispetto a quella degli strumenti urbanistici vigenti, con particolare riguardo a:
 - a) le tematiche connesse allo sbarramento determinato dal tracciato ferroviario

- b) il miglioramento della mobilità di interrelazione interna fra i nuclei abitati con particolare riguardo al collegamento fra essi e la SS 18 (mitigazione del disagio e delle criticità di percorrenza e di innesto)
 - c) il miglioramento dei collegamenti interni nelle frazioni e soprattutto nel Centro Urbano, avendo l'accortezza di riferirsi alla criticità del periodo estivo.
8. individuazione di aree idonee al recepimento della domanda di edilizia residenziale pubblica, sia sovvenzionata che agevolata-convenzionata, avendo l'accortezza di incentivare l'utilizzazione di risorse private nel settore
 9. definizione di un Regolamento Edilizio ed Urbanistico di facile lettura e che non dia adito ad interpretazioni contraddittorie. Detta normativa dovrà incentivare i processi di trasformazione e riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente in modo da limitare l'utilizzazione di nuovo territorio che potrebbe depauperare le risorse disponibili in modo irreversibile (Sviluppo sostenibile).
 10. individuazione e conseguente tutela del patrimonio artistico, architettonico ed ambientale dell'intero territorio comunale, definendo una normativa di immediata attuazione in attesa della predisposizione degli eventuali strumenti di dettaglio previsti dalla legislazione vigente. Particolare attenzione dovrà essere posta, a tal proposito, alle singole emergenze architettoniche (palazzi nobiliari, torri di avvistamento, il Castello, edilizia turistica di qualità con particolare riguardo all'insediamento sull'Isola Dino, etc) in modo da inserirle in un circuito di eccellenza
 11. disegno molto particolareggiato dell'intero piano spingendosi sino all'individuazione fisica degli spazi di relazione e per i servizi la cui realizzazione non dovrà gravare solo e soltanto sull'iniziativa pubblica bensì anche sull'iniziativa privata in regime tariffario
 12. puntare all'utilizzazione urbanistica delle zone già fortemente dotate dei servizi primari rileggendo la consistenza edilizia delle aree di recente sviluppo in modo da connotarle come aree di completamento, il tutto compatibilmente agli indirizzi ed agli obblighi di legge
 13. prestare particolare attenzione alla localizzazione ed al dimensionamento delle aree per servizi pubblici in modo da renderle effettivamente utilizzabili e facilmente fruibili (standard qualitativi)
 14. evitare che, le pur legittime aspirazioni dei singoli privati, possano condizionare unilateralmente la stesura del PSC e ciò sia a livello di zonizzazione funzionale sia a livello normativo
 15. definizione di un PSC concretamente attuabile relazionandosi alle reali potenzialità di spesa della pubblica amministrazione e dei flussi finanziari regionali e comunitari
 16. tenere in debito conto i problemi di interrelazione fra gli strumenti urbanistici vigenti ed il PSC nella consapevolezza che ogni modificazione riduttiva può determinare conflittualità sociale e giuridica che potrebbe vedere soccombere la Pubblica Amministrazione
 17. rilettura degli indici territoriali in modo da determinare un equilibrato dimensionamento del PSC, tenendo nel debito conto le spinte reali che si sono determinate negli ultimi tempi ed abbandonando scelte che non hanno trovato riscontro attuativo da parte della collettività
 18. individuare e formulare apposite norme in grado di incentivare l'utilizzazione di materiali edilizi ecocompatibili e promuovere forme premianti (anche in termini volumetrici e di riduzione degli oneri concessori) in caso di utilizzazione di

forme energetiche alternative (fotovoltaico , eolico, solare, etc.) sia per uso produttivo che domestico

19. attuare i meccanismi perequativi avendo come riferimento la struttura fondiaria e quella di produzione edilizia che certamente non può essere rapportata a quella delle aree forti del Paese.

TITOLO II° QUADRO CONOSCITIVO

Il comprensorio di riferimento

Riteniamo indispensabile, per determinare un approccio corretto della descrizione del quadro conoscitivo dell'area comunale da indagare, relazionarci al comprensorio cui essa fa riferimento. Tale comprensorio, in sintonia anche con l'individuazione fatta dal PTCP con l'ambito n°5 di Copianificazione Alto Tirreno, viene assunto teoricamente dall' isocrona dei 30 minuti di percorrenza per cui l'area complessiva di riferimento viene ad essere definita dal sistema dei centri abitati costieri della Provincia di Cosenza da Tortora a Diamante secondo la scansione del PTCP. Al suo interno ricadono, quindi, 12 Comuni , prevalentemente costieri della fascia litoranea cosentina. Altra definizione comprensoriale, utile ai nostri fini, può essere quella relativa all'area del PIT 1 – Alto tirreno Cosentino - , che, se pur avendo al suo interno dati non certamente attuali, rimane uno degli studi meglio articolati e definiti a disposizione. Detto PIT 1 è costituito da 14 comuni per come elencati nella Tabella n°1 con una popolazione residente, al 1999, pari a 49.459 abitanti che corrisponde al 6,6% della popolazione provinciale ed al 2,4% di quella Regionale. Riteniamo, altresì, utile e funzionale descrivere ed analizzare anche le parti più a sud di detto comprensorio sino al territorio di Paola, in quanto al suo interno sono presenti elementi che comunque determinano influenza ed interazioni con il Comune di Praia.

Morfologia

Detto comprensorio, dal punto di vista morfologico, è caratterizzato da due tipologie ben distinte: una prima compresa tra il centro abitato di Tortora e quello di Scalea, ed una seconda compresa tra Scalea e Paola. La prima è definita da un ambiente ricco di spunti ove emergenze montuose determinano un doppio valore prospettico, ora come serie ricorrente di punti panoramici, ora come riferimento paesaggistico delle varie visuali; la costa in questo tratto è caratterizzata da elementi di alto valore ambientale che costituiscono notevole attrazione turistica, ci riferiamo in particolar modo all'ambito determinato dall'Isola Dino e dalla scogliera di San Nicola Arcella., In queste zone le spiagge più importanti sono quella di Praia e di Tortora, composte in genere da ampie fasce ghiaiose.

La secondo tipologia, pur essendo identicamente caratterizzata come la prima per quanto riguarda le emergenze montuose retrostanti, se ne differenzia per la diversa struttura litoranea, definita da una lunga fascia sabbiosa punteggiata da ridotti episodi rocciosi, ma sempre caratteristici quali Diamante e Cittadella del Capo ancora più a sud. La suddetta morfologia determina dal punto di vista dell'organizzazione del territorio e del suo futuro sviluppo, delle conseguenze facilmente intuibili che già oggi si stanno configurando.

La parte più settentrionale, infatti, San Nicola Arcella in particolar modo, è caratterizzata da insediamenti tangenti alla Variante alla SS. 18, la parte meridionale invece,

compresa la stessa Scalea, pur avendo al suo interno tutta una serie di centri abitati storicamente localizzati sulle pendici collinari dell'Appennino calabrese, si è sviluppato ai margini dell'asse della suddetta Variante.

I motivi ed i meccanismi di questo tipo di crescita sono facilmente intuibili, ciò che importa sottolineare è che si sono verificati, in questo tratto, dei fenomeni di alta congestione lungo il litorale, fenomeni che rischiano di comprometterne le potenzialità di sviluppo con notevoli danni dal punto di vista economico, sociale ed ambientale.

Le infrastrutture

L'apertura del tronco autostradale SA-RC ha tolto molte aree della Regione dal loro storico isolamento facilitando lo scambio e gli spostamenti interni, mantenendo però ancora lunghi tempi di percorrenza con il resto del territorio nazionale.

Il comprensorio in esame è collegato alla suddetta autostrada in tre punti: uno a nord attraverso la superstrada della Valle del Noce, che si innesta alla Variante alla SS 18 in prossimità del Comune di Tortora; uno a sud attraverso la Superstrada 107 Paola-Crotone; un altro mediano lungo la direttrice della Superstrada delle terme Guardia Piemontese-Sibari. L'intero comprensorio è attraversato longitudinalmente dalla citata Variante alla Statale n° 18 che consente all'interno brevi tempi di percorrenza ed una buona accessibilità tra i vari centri abitati costieri che lo definiscono nel periodo invernale, mentre nel periodo estivo è gravata da un eccessivo volume di traffico che ne amplifica la pericolosità e ne aumenta considerevolmente i tempi di percorrenza.

A fianco a questi vantaggi bisogna considerare, però, che si sono create delle diseconomie notevoli di cui si incomincia oggi a sentirne gli effetti. Ci riferiamo in particolar modo al tracciato della stessa Variante, che, costeggiando il litorale, soprattutto nella zona più meridionale (da Scalea a Paola), ne ha praticamente limitato le potenzialità paesaggistiche e funzionali.

Con la realizzazione di questa arteria si è venuto, inoltre, ad esasperare l'isolamento fisico di molti paesi collinari, soprattutto quelli della corona intorno alla Piana del fiume Lao, centri che prima erano attraversati dal vecchio percorso della SS 18, e che oggi sono collegati tra di loro da questa stessa struttura che però risente eccessivamente dell'età essendo priva di qualsiasi intervento manutentorio e di ristrutturazione.

Tutto ciò determina, come era inevitabile, accentuati fenomeni di migrazione interna con conseguente salasso di forze giovani dai paesi più isolati, Verbicaro ne è il momento più esasperato. Nel contempo si è spontaneamente determinata una concentrazione inse-

diativa lungo la stessa Variante alla SS 18, concentrazione che ha in pratica modificato la natura di detta arteria che oggi si configura per la sua totalità, come strada urbana piuttosto che a scorrimento veloce.

Se si considera, infine, che questa strada si pone in termini preferenziali nei confronti della stessa autostrada SA-RC poiché offre tutta una serie di servizi che attualmente sono inesistenti lungo l'arteria principale, si comprende appieno quale sia oggi il suo grado di congestione.

Per quanto riguarda la rete stradale, inoltre, è da segnalare il prossimo completamento della Supestrada delle Terme che collega la costa tirrenica a quella ionica attraverso la piana di Sibari. Il punto di contatto con il litorale tirrenico è localizzato in prossimità della Marina di Guardia Piemontese a circa 40 minuti dalla nostra area.

Questa strada consentirà un più agevole collegamento delle aree della Media Valle del Crati con la costa, determinando soprattutto un aumento delle pendolarità turistica di fine settimana con notevoli benefici economici per la struttura turistica costiera.

Si deve accennare, infine, che sono in corso di studio da parte dell'ANAS alcuni percorsi alternativi nei tratti più congestionati, ed il nostro lo è, in modo da ridare funzione e significato alla Variante alla SS 18, in particolare è già stato realizzato il tratto di scavalco della Marina di Guardia Piemontese. A tal proposito si deve evidenziare che nel Comune di Grisolia è stata predisposto un progetto di messa in sicurezza di detta arteria con la realizzazione di una strada di servizio.

I collegamenti ferroviari, nell'ambito del comprensorio, sono assicurati dalla linea Roma-Reggio Calabria, con un tracciato che lo attraversa longitudinalmente creando un'ulteriore frattura tra le aree interne e la costa, isolando le prime e localizzando nei punti di tangenza al litorale una barriera fisica all'utilizzazione dello stesso.

All'interno del Comprensorio i collegamenti ferroviari, resi necessari soprattutto dall'alto numero di studenti pendolari avvengono con treni locali con soste in tutte le stazioni, mentre i collegamenti esterni sono garantiti da treni a lunga percorrenza che nel nodo ferroviario di Paola il punto di riferimento principale per quanto riguarda il servizio passeggeri. E' da aggiungere che nel periodo estivo molti treni veloci effettuano fermate nei centri maggiori per interesse turistico (Praia, Scalea, Guardia) creando così una rete di servizio che consente una buona accessibilità a tutti i paesi del comprensorio. Detta tratta ferroviaria, però, non risulta agevole per il collegamento con l'Aeroporto di Lamezia per cui il nostro comprensorio non trae consistenti benefici da detta aviostruttura, né ha determinato positive ricadute la realizzazione dell'avio superficie di Scalea a causa della sua inidoneità al traffico passeggeri nazionale.

Per quanto riguarda i trasporti, infine, bisogna segnalare che da tempo è entrato in funzione un servizio su gomma, con più corse giornaliere, che collega agevolmente i comuni costieri soprattutto con il capoluogo (sede Universitaria), ponendosi come alternativa valida al collegamento ferroviario.

Economia del Comprensorio –cenni-

Tradizionalmente agricola, l'economia del comprensorio, e più in generale della Calabria, sta subendo negli ultimi anni profonde trasformazioni, legate soprattutto alla scarsa redditività della stessa e dal mancato intervento nel settore per cause che qui non occorre ricordare, ma che sostanzialmente si riallacciano alla crisi più vasta del ramo che si registra a scala nazionale.

Il settore, nell'area in esame, è caratterizzato principalmente dalla particolare struttura orografica che determina piccole superfici realmente utilizzabili per una qualificata produzione in grado di creare redditività accettabile.

Le aree di pianura, come abbiamo visto, sono infatti una piccola percentuale dell'intero territorio e localizzate lungo l'asse determinato dal fiume Lao in prossimità dei centri abitati di Scalea, Santa Maria del Cedro e Grisolia.

La restante parte del territorio è prevalentemente collinare o montana con pendenze tali da impedire una sua efficace utilizzazione a scopi agricoli.

A fianco a questi impedimenti di natura morfologica, è da registrare il fatto che la proprietà contadina è eccessivamente frantumata, per cui la dimensione delle aziende non consente una potenzialità di espansione in grado di determinare una reale remunerazione.

Se si eccettuano pochissime aziende, si può, senza alcun dubbio, dire che l'agricoltura ha svolto in passato, e svolge tuttora, un ruolo marginale all'interno dell'economia del comprensorio, un ruolo quasi sempre legato all'autoconsumo.

Gli stessi dati del PIT 1 confermano quanto asserito. Infatti a pag. 14 del Rapporto si evidenzia come ogni azienda agricola fa riferimento ad una Superficie agricola utilizzata non superiore a 2 ettari "un valore notevolmente inferiore a quello provinciale (3,6)" che non è in grado di produrre un reddito accettabile. "Proprio perché le striminzite dimensioni medie aziendali non consentono di raggiungere livelli di reddito accettabili, circa il 30 per cento dei conduttori agricoli risulta svolgere un'attività lavorativa prevalentemente fuori dalla propria azienda." (PIT pag. 14)

Questo ruolo è stato maggiormente accentuato dalla politica di intervento avuta sul finire degli anni sessanta, che, legata alla realizzazione dei grandi lavori pubblici (Autostrada, Superstrada, raddoppio della ferrovia SA-RC, etc.), ha innescato ed accentuato i processi espulsivi di mano d'opera dal settore, senza per altro sostenerlo con adeguate forme di incentivazione nel momento in cui il minore carico di addetti poteva consentire una più alta redditività.

Per quanto riguarda la produzione agricola bisogna dire che a fianco ai prodotti tradizionali ortivi, derivanti appunto dalla conduzione par-time, coesistono prodotti altamente specializzati e rari. Ci riferiamo in particolare alla produzione dei cedri (una volta presente anche nel territorio di Praia), una forma di coltura che, ampiamente presente in tutto il territorio, si sta mano a mano riducendo, in conseguenza dell'aggressione della speculazione edilizia lungo le fasce costiere, ma che ancora oggi a causa delle sue eccelse qualità riesce a determinare uno dei pochi momenti di redditività del settore con consistente esportazione verso l'estero ed il resto del Paese.

Tale redditività potrebbe essere potenziata, ed in ciò vediamo l'unica possibilità di espansione, se non ci si limitasse ad esportare il prodotto semilavorato, con scarso valore aggiunto, ma se si realizzassero impianti di trasformazione in grado di sistematizzare la produzione con opportune tecnologie, sia di curare la sua commercializzazione sui mercati.

Altra coltura che determina reddito nel settore è quella vitivinicola che, localizzata in prevalenza sulle fasce collinari, dà un prodotto di buona qualità tanto che ha avuto riconosciuta la denominazione di origine.

Anche qui però siamo in presenza di una scarsa commercializzazione del prodotto.

La parte montana del comprensorio è caratterizzata dalla presenza di boschi (il Parco Nazionale del Pollino) prevalentemente di castagno, quercia e cerro fino a mille metri, o di faggio al di sopra di tale quota. La zootecnia è quasi totalmente assente se si eccettuano pochi centinaia di capi per lo più ad uso domestico.

Le attività connesse alla pesca sono pressoché marginali a conferma della scarsa vocazione marinara della Regione, se si eccettuano poche imbarcazioni localizzate nel porto di Cetraro. Ciò deriva sia da cause storiche (le continue incursioni Saracene lungo le coste costringevano la popolazione a localizzarsi in centri collinari, per altro più salubri delle malariche pianure), sia dall'insufficienza delle attrezzature portuali e del depauperamento del patrimonio ittico.

Le industrie manifatturiere hanno subito all'inizio degli anni '60 una certa espansione legata principalmente alla presenza, all'interno del comprensorio, del nucleo industriale del Golfo di Policastro. Presenza, però, che non ha complessivamente determinato una continuità dello sviluppo del settore cristallizzandosi agli investimenti iniziali.

Ci riferiamo alle fabbriche tessili di Praia, Scalea e Cetraro, che coinvolte nelle crisi più generali del settore, hanno teso a ridimensionare le loro attività sino alla progressiva scomparsa con perdita di circa 1.500 posti lavoro. Tutte dette fabbriche ad oggi risultano chiuse così come la Foderauto di Belvedere Marittimo.

Nell'area di interesse del cessato Nucleo Industriale si stanno oggi consolidando alcune attività minori che possono essere considerate più di carattere artigianale che industriale, resta comunque una loro definita marginalità che certamente non determina un'alta potenzialità di sviluppo.

L'attività di carattere industriale che ha subito, dal finire degli anni '60 agli inizi degli anni '80, una crescita considerevole è quella legata all'edilizia, crescita che sostanzialmente è stata determinata dallo sviluppo impetuoso del fenomeno turistico che ha investito tutti i comuni costieri del comprensorio.

Il settore è oggi però in crisi sia per l'entrata in vigore di normative più restrittive, sia perché si è esaurito il mercato cui faceva riferimento, sia per la sua intrinseca strutturazione.

Il tessuto imprenditoriale cui fa riferimento è, infatti, caratterizzato dalla presenza di piccolissime imprese non in grado di espandersi su basi più avanzate, sia per incapacità aziendale che tecnologica, per cui, finita l'epoca dei facili guadagni si assiste ad un riflusso del settore che determina una notevole disoccupazione, accentuata anche dal crollo degli investimenti del settore delle opere pubbliche.

In assenza di una programmazione organica delle attività edilizie che consente una migliore utilizzazione delle risorse sia territoriali che finanziarie ed economiche, si è teso ad un uso sconsiderato delle stesse, concentrando tutte le forze disponibili nel tempo e nello spazio (congestione delle aree costiere): ciò inevitabilmente porta alla crisi.

Le prospettive di sviluppo, quindi, sono incerte e legate soprattutto a fattori esterni (il consolidarsi e/o l'espandersi della domanda turistica) ai quali deve fare seguito una migliore capacità imprenditoriale degli operatori per far sì che si recepisca quanto il settore sarà in grado di manifestare.

Come abbiamo visto per le sue interconnessioni, è il turismo che gioca un ruolo determinante nell'economia del comprensorio ed è ad esso che guardano le popolazioni locali per un' ulteriore crescita.

Questo settore, infatti, ha avuto nel recente passato un incremento considerevole (al di fuori di qualsiasi previsione), innescando meccanismi di emulazione comportamentale per cui da parte di ogni ceto sociale si guarda ad esso per trarre momenti di guadagno e di profitto al di fuori di qualsiasi logica di piano.

Ciò determina spinte, soprattutto sulla pubblica amministrazione, che tendono sostanzialmente ad un uso indifferenziato del territorio per innescare, senza fine, i ripetersi di modelli, ormai storicizzabili, che consentano rapidi arricchimenti.

Ed è con questa logica che si è avuta la crescita del settore, una logica che ha teso al massimo profitto sfruttando soprattutto il facile ricatto dell'occupazione e dello sviluppo economico in zone, come la nostra, dove il peso della disoccupazione gioca un ruolo determinante.

Si è puntato così, piuttosto che alla creazione, di una struttura realmente produttiva (industria alberghiera e del tempo libero) che potenzialmente poteva essere in grado, se opportunamente qualificata di proporsi come alternativa alle aree più forte del mediterraneo (Grecia, Spagna, Africa del Nord), alla realizzazione di investimenti nel settore della seconda casa che, se offrono possibilità di sviluppo e di occupazione, lo fanno soltanto per il periodo (sempre breve e limitato) della loro esecuzione, non determinando altresì momenti di crescita indotta e stabile.

Un siffatto comportamento imprenditoriale, oltre che determinare uno spreco sostanziale delle risorse disponibili, ha creato fenomeni di congestione territoriale soprattutto nelle zone più qualificate dal punto di vista ambientale e paesaggistico, fenomeno che, essendo ormai irreversibile, compromette la potenzialità di sviluppo futuro dell'intero comprensorio.

Si sono costruiti lungo le coste centinaia di migliaia di vani (il PIT al 1991 ne aveva censiti ben 189.000 per complessive 58.000 abitazioni), il più delle volte senza le necessarie infrastrutture primarie (strade, acquedotti, fognature, etc.), destinati ad essere utilizzati soltanto per pochi giorni all'anno (sempre al 1991 ben il 73% di detto patrimonio risultava non occupato stabilmente) e sottraendo alla collettività le aree emergenti.

Soltanto in questi ultimi anni si è assistito ad un certo sviluppo delle iniziative alberghiere (in particolare a Scalea ed a Grisolia, ed anche se non ancora ultimate a Praia) con la creazione di strutture ricettive dimensionalmente idonee ad accogliere la domanda dei

tours-operator anche per le loro qualità intrinseche. Questa inversione di tendenza dovrà essere ulteriormente incentivata, con apposita normativa di Piano, in modo da strutturarla e consolidarla.

CAPITOLO I°
- Quadro Strutturale Ambientale -
Documento Preliminare Ambientale

ANNOTAZIONE

La parte relativa alla formazione della VAS è stata inserita, in applicazione delle procedure definite dalla Regione Calabria Dipartimento Ambiente, in altro apposito elaborato.

Pertanto si rimanda ad esso per una più completa lettura.

CAPITOLO II°
QUADRO STRUTTURALE MORFOLOGICO

2.1.1. – Quadro strutturale morfologico (sintesi)

Il territorio oggetto del PSC si estende per 22,91 Km² e si articola da quota 0,00 a quota 1.122 sul livello del mare. E' caratterizzato da una fascia pianeggiante (circa Ha) ai margini dell'appennino calabrese che è attraversata dal fascio infrastrutturale costituito dalla S.S. 18 delle Calabrie, e dalla ferrovia SA-RC.

Le aree pianeggianti, diversamente collocate, costituiscono circa il % dell'intero territorio, il restante è prevalentemente collinare con profonde incisioni e pendenze accentuate nella zona montana (Tav. N°).

Oltre al Torrente Fiuzzi, in prossimità del confine comunale a sud, un altro piccolo corso d'acqua (torrente Fiumarello) è presente nel territorio comunale.

Il primo, che sfocia in prossimità della omonima scogliera, ha un percorso particolarmente tortuoso e determina, nella parte collinare, ambiti di notevole pregio paesaggistico ambientale anche se le portate sono incostanti e di scarso livello. Il torrente Fiumarello, invece, attraversa il Centro cittadino ed ha costituito un segno di forte identità dei luoghi (in passato era il lavatoio pubblico), sino a quando (a metà degli anni '60) non è stato coperto per dare continuità funzionale alla piazza Italia. Oggi di esso vi è traccia a mezzo di una pavimentazione in vetro che ne dà, per un breve tratto, la sua percezione. Incisioni di minore importanza caratterizzano le quinte collinare ad est dell'abitato.

La pianura, di dimensioni contenute, è frammentata in più parti a causa della forte presenza del fascio infrastrutturale, ed è stata pressoché saturata dallo sviluppo edilizio che ha dato luogo al Centro cittadino. Dal finire degli anni '50 ha subito una forte aggressione antropica con notevole presenza di insediamenti a carattere misto (residenziali, produttivi e turistici).

La collina manifesta, nella sua parte a contatto con la pianura, un'acclività non eccessiva tanto da essere interessata da fenomeni insediativi soprattutto turistici. Nel recente passato era maggiormente utilizzata ai fini agricoli, anche se le tipologie aziendali non hanno mai raggiunto dimensioni tali da connotarle come fortemente produttive. Le colture prevalenti, in piccola parte ancora presenti, sono quelle olivicole ed agrumicole oltre quelle ortive. Il bosco ceduo ed il prato-pascolo sono localizzate soprattutto nella fascia alta del territorio montano - areali del Parco del Pollino- (Tav. n°) e nelle aree adiacenti le incisioni torrentizie.

2.1.2. - L' armatura urbana

La struttura urbana è caratterizzata dalla presenza di tre elementi emergenti: il Centro cittadino, la frazione Laccata e quella della Foresta.

Come riporta il Prof. Giuseppe Guida ³ il primo nucleo abitato sorse ai piedi della Monastero Basiliano di Sant' Elia successivamente denominato Santa Maria della Grotta nel XII secolo. Questa cavità naturale era da sempre stata un rifugio umano tant'è che risultava abitata sin dall'Età del Bronzo, per come risulta dagli scavi archeologici condotti prima dal Prof. Blanc e poi dal Prof. Cardini, che misero alla luce "una successione stratigrafica che dal Paleolitico superiore al periodo storico della Tarda Età romana (10-12 mila anni a.C. 300 anni d.C.); una sequenza culturale forse unica per la Calabria."⁴ L'iconografia religiosa narra che, nel 1326, a seguito della scoperta di una statua lignea della Madonna, ai piedi della Grotta sorsero le prime case di contadini provenienti dalla vicina Aieta. Storicamente le origini del borgo sono da attribuire alla trasformazioni economiche di quel periodo: alla fine del Medio Evo l'economia si trasformò da curtense (che si svolgeva all'interno del castello) in mercenaria (legata agli scambi commerciali a scala territoriale). "La differenza notevole fra le due società consiste nel fatto che mentre la prima tendenzialmente propendette per l'autarchia familiare o di castellania, la seconda rifuggì da detta autarchia."⁵ "Così nacquero gli scambi inter-regionali che assunsero tanta importanza nel secolo XIV da dare l'impressione all' osservatore di molti secoli dopo che ormai nel Trecento si fosse quasi costituito un unico mercato peninsulare."⁶ A questo punto i centri collinari perdettero progressivamente importanza a favore di quelle aree meglio relazionate al resto del paese: la marina di Aieta (oggi Praia) si impone come centro di scambi e commercio in virtù della facilità di comunicazione sia per via marittima che per via carrabile.

Non è questa la sede per approfondire queste tematiche, né per ripercorrere in ogni dettaglio l'evoluzione storica della contrada, a noi qui basta sottolineare come della tradizione mercantile restino importanti tracce come la fiera annuale del 15 agosto che, collegata alla ricorrenza religiosa, permane anche oggi se pur con le dovute dimensioni. La contrada di Praia, comunque, continuò ad essere frazione di Aieta che rimase feudo di numerose famiglie nobiliari. Il centro abitato si consolidò : "nella prima metà del XIX secolo in via della Grotta e in via Fumarulo e fu dopo l'Unità d'Italia e dopo il brigantaggio che cominciò il vero e proprio sviluppo urbano anche lungo la strada che sarà poi denominata via Luigi Giugni."⁷ Furono realizzate le prime importanti opere pubbliche come la strada per Aieta, quella per FiuZZi e soprattutto la ferrovia litoranea nel 1894. L'importanza mercantile venne consolidata con la fermata di piroscafi postali e soprattutto con la richiesta, mai accolta benché le valutazioni

³ Santuario della Madonna della Grotta e Praia a Mare, Ed. Calabria Letteraria Editrice, 1994, pag 63

⁴ Ibidem, pag. 15

⁵ Amintore Fanfani, Vita Economica Italiana dall' antichità al XVIII Secolo, Ed. Universale Studium, 1954, pag 54

⁶ Ibidem, pag. 76

⁷ Giuseppe Guida op.citata, pag 114

fossero positive da parte dello stesso Ministero, di un porto in prossimità della rada dell'Isola Dino. Riteniamo rilevante segnalare come già nel 1889 l'Amministrazione Comunale di Aieta si fosse posta il problema di una salvaguardia della fasce demaniale costiera, diffidando il Ministero delle Finanze ad alienare a privati il tratto di spiaggia antistante il nucleo abitato dell'epoca in quanto necessario : "Per l'importante fiera annuale che vi si tiene, speranza degli industriali di Aieta e dei Comuni vicini di tre province. Per la marina mercantile. Per la marina peschereccia. Per i casamenti dell'abitato di Praia che ora si specchiano splendidi e simpatici nelle acque del suo mare, e venendo innalzati altri fabbricati in direzione di ponente rimarrebbero privi delle salubri brezze marine, e dei graditi ventilamenti utili alla sanità umana, e quindi di pregiudizio all'igiene la quale oggidi per conseguirla si abbattono vetusti artistici palagi nelle unità:"⁸. Il Ministero accolse la richiesta, minore sensibilità si ebbe nel secolo successivo come vedremo in seguito.

Con l'incoronazione della Madonna della Grotta, nel 1905, l'abitato subì un nuovo notevole incremento con la realizzazione di edifici di pregio soprattutto da parte delle famiglie più facoltose di Aieta ed anche di imprenditori del circondario. Gli abitanti al rilevamento censuario del 1901 erano 656. Negli anni successivi si ebbe la realizzazione di importanti opere ed iniziative fra le quali la realizzazione della strada per Sapri, del Cimitero Comunale, della Cassa Rurale, del Campo di Aviazione, della pubblica illuminazione, di industrie legate alla prima trasformazione del cedro.

Praia, però, non godeva di autonomia amministrativa che giunse soltanto nel 1937 a seguito della scissione dell'unione dei Comuni di Aieta e Tortora che erano stati riuniti nel 1928 con sede nella stessa Praia a Mare. Prima di detta scissione erano stati compiuti atti amministrativi importanti fra i quali l'adozione di un Regolamento Edilizio ed, a detta del citato Prof. Guida⁹, la predisposizione di un Piano Regolatore Generale con annesso stralcio esecutivo del Rione Tramarici (la porzione di territorio che va dall'attuale stazione di carburante ESSO al confine comunale con Tortora) che venne approvato nel 1930 dalla G.P.A. Di detto Piano possediamo la copia originale, che si allega, ed in virtù di ciò avanziamo l'ipotesi che le datazioni del Prof. Guida non siano esatte. Questo riveste importanza marginale, è, invece, rilevante il fatto che già nel 1930 Praia avesse uno strumento urbanistico che, se pur con tutti i limiti dell'epoca, disegnava la nascita di un centro abitato ex novo. Lo schema urbano proposto era molto semplice e lineare: una strada principale alberata (larga 20 m) ad anello che cingeva l'intero comparto sino al confine comunale con Tortora a nord ed, a sud, confinava con uno spazio pubblico molto ampio collocato di fronte all'innesto della strada che conduce alla Stazione Ferroviaria, il lato ovest era posizionato sull'arenile a guisa di lungomare anche esso alberato. All'interno dell'anello vi era una maglia viaria minore pressoché ortogonale con sedi viarie larghe 10 m che serviva ben 213 lotti di terreno intercalati da aree a verde di dimensioni variabili, una strada trasversale, larga 20 m, collegava il braccio est con

⁸ Pietro Lomonaco-Melazzi, Cenni descrittivi sul Santuario della Marina di Aieta ..., Ed. Pontificia di M.D'Auria, Napoli, 1905 pag. 10

⁹ Opera citata, pag. 169

quello ovest dell'anello viario principale. Tutti i terreni interessati erano di proprietà demaniale e si pensa che detto Piano venne utilizzato, successivamente, per attuare la sclassifica dei suoli che furono poi messi all'asta. In concreto, però, non venne attuato il suo rigoroso impianto urbanistico che, pur mantenendone lo schema originario, fu modificato soprattutto nella scansione delle aree a verde di cui oggi non vi è traccia. La parte più meridionale (dalla Stazione FFSS al confine sud) del territorio comunale non veniva regolamentata.

Nel periodo prebellico Praia continua a crescere anche se a ritmi più contenuti, la popolazione infatti passa da 1.254 a 1,472 abitanti.

La prima forte crescita si ha, invece, nell'immediato secondo dopoguerra e coincide con la nascita di importanti iniziative produttive: la realizzazione di una segheria in prossimità della Stazione Ferroviaria con circa 100 addetti (nel 1952), la costruzione, e successiva apertura, di un primo lotto del Jolly Hotel della Compagnia nazionale CIATSA (nel 1954), la costruzione delle fabbriche tessili del Gruppo Rivetti (1954-56), l'interesse agli insediamenti turistici da parte di un gruppo di investitori del nord che vedevano nell'Isola Dino la possibilità di un notevole sviluppo del settore. Di pari passo procedeva lo sviluppo demografico (+30,40% rispetto al 1936), e dell'edificato che in quegli anni si orienta alla saturazione del fronte ovest della Strada Nazionale n°18 ed alla formazione di una polarità intorno al lavatoio pubblico (futura Piazza Italia) per poi proseguire, in modo più rarefatto, verso l'incrocio per la Stazione FF:SS.

E' in questo periodo, la fine degli anni '50, che si consolida, prendendo maggiore forma, un asse viario pedonale che corre parallelo alla viabilità carrabile principale con inizio in prossimità del lavatoio pubblico e fine di fronte al dopolavoro cittadino utilizzato anche come scuole elementari. Dapprima esso è una pista non pavimentata, prolungamento dell'arenile, mentre successivamente verrà sistemato con netta separazione dalla rotabile e con la messa a dimora di numerose alberature; sarà poi prolungato con l'abbattimento dell'edificio scolastico, nonché asfaltato ed illuminato. Si è formato, così, il corso cittadino (il Viale) caratterizzato da un doppio filare di platani e da un'ampiezza tale da renderlo il centro di aggregazione più significativo della struttura urbana. Su di esso, inoltre, prospettano i più importanti edifici pubblici come il Municipio, la Chiesa, le Scuole Elementari. Anche oggi, sebbene in presenza di altre polarità urbane, il Viale resta il maggiore attrattore di socialità, quindi segno identitario dell'intera comunità.

Praia è ormai una realtà consolidata tanto che in quel periodo assiste al suo maggior sviluppo in termini demografici: nel 1961 +57,80% rispetto al 1951. Di pari passo cresce la spinta all'edificazione che si orienta verso l'utilizzazione, ancorché abusiva, delle aree demaniali a sud del Torrente Fiumarello. Anche in questo caso lo schema ordinario dell'impianto urbano, pur se in modo spontaneo e non regolamentato, è quello della rete viaria a maglia ortogonale che serve piccoli lotti di terreno da edificare. Viene, in sintesi, utilizza-

ta quella fascia di terreno che l'Amministrazione Comunale di Aieta aveva voluto salvaguardare nel 1889. La tipologia edilizia ricorrente è la villetta a due piani con annesso giardino, in alcuni casi successivi a tre piani anche ad uso ricettivo. Non viene invece utilizzata l'area a Nord (rione Tramarici) che nel frattempo è stata in gran parte ceduta per l'insediamento delle fabbriche tessili.

Con l'approssimarsi delle scadenze previste nella Legge Ponte, siamo nel 1968, anche l'attività edilizia praiese assume un'improvvisa, quanto consistente, accelerazione che si concretizza nella realizzazione dei primi palazzi pluripiano proprio nelle aree, ormai sclassificate, del rione Tramarici. Le zone più interessate sono quelle a ridosso del Campo Sportivo e, mano a mano, quelle più prossime alla stazione ferroviaria lungo una direttrice parallela alla SS 18 con penetrazioni verso ovest (l'arenile) ad essa ortogonali. E' in sintesi lo schema del PRG del 1930, ma con tipologie edilizie diverse, con grande densità territoriale, ed in totale assenza di zone verdi e di spazi di socializzazione, anche la viabilità di supporto non ha le stesse dimensioni previste dal citato PRG. L'offerta edilizia viene anche assorbita dalla domanda turistica di seconde case che, in questa prima fase, si orienta su tipologie abitative di dimensione simili a quelle residenziali.

Agli inizi degli anni '70 viene definitivamente approvato il Programma di Fabbricazione predisposto, su incarico del Nucleo Industriale Golfo di Policastro (di cui Praia faceva parte), dal Prof. Cabianca esponente di primo piano della cultura urbanistica dell'epoca. Detto Programma era sostanzialmente finalizzato all'inserimento organico dell'area industriale nel contesto cittadino. Essa viene localizzata (in ottemperanza al Piano Comprensoriale del Nucleo) ad est della linea ferroviaria e manifesta una considerevole estensione, per raggiungerla viene realizzato un sottopasso alla stessa ferrovia e contestualmente un'ampia strada di servizio. Tutte le aree contermini furono vincolate ad uso industriale. Per lo sviluppo edilizio residenziale e turistico vengono interessate tutte le aree pianeggianti e le prime propaggini del sistema collinare, sia a nord che a sud del centro abitato. Uno schema ordinatorio vero e proprio non è leggibile in detto PdF; con esso infatti si è teso, in buona sostanza, ad assecondare le spinte spontanee all'edificazione per come si erano, sino ad allora, manifestate. L'unico vincolo regolamentare di un certo significato è quello relativo all'altezza dei fabbricati ed al numero dei piani che viene fissato in un massimo di tre. Di contro vengono individuate come edificabili ampie zone allora rurali e che ora vengono destinate anche allo sviluppo turistico. E' il caso della contrade Fortino, Mantiniera, Foresta, Laccata. Quest'ultima subisce un'accelerazione consistente anche perché molto prossima all'Ospedale che viene aperto proprio in quegli anni. Tutto ciò a fronte di una viabilità principale (la vecchia strada per Aieta) non certamente idonea agli aumentati volumi di traffico. La situazione più critica, dal punto di vista viario, è però, in quegli anni, quella della contrada Foresta che è collegata alla viabilità principale soltanto da una tortuosa e pericolosa bretella realizzata negli anni '50. Le contrade Fortino e Mantiniera vengono per lo più interessate da un'edilizia di tipo turistico-residenziale la prima, e turistico-ricettivo la seconda. L'intervento nella area del Fortino viene realizzato

sulla scorta di un piano attuativo (PdL), pertanto manifesta una sua struttura definita ancorché viziata da una viabilità interna eccessivamente tortuosa tanto da non essere adeguata al carico veicolare che, a seguito di un collegamento successivo con la Variante alla SS 18, risulta di notevole entità. In contrada Mantiniera (in area adiacente al lungo rettilineo della SS 18, oggi Sp 1) si insedia dapprima un campeggio che successivamente viene trasformato in villaggio turistico con annesso albergo. Il suo accesso alla viabilità principale è posto in prossimità alla strada che conduce alla scogliera di Fiuzzi, pertanto nei mesi estivi risulta gravato da consistenti flussi veicolari che ne aumentano la pericolosità causando, molto spesso, disagevoli ingorghi.

Le contrade Foresta a Laccata continuano, poi, a crescere spontaneamente (in applicazione della normativa per le zone di completamento del PdF) senza un ordito definito, per cui la loro armatura urbana risulta del tutto priva di una schema funzionale idoneo alle mutate esigenze di centri che si configurano, per lo più, come referenti della sempre più crescente domanda di seconde case per vacanze. Né con i successivi Piani urbanistici (una Variante Generale al PdF, un primo PRG ed una successiva Variante) si ottengono risultati diversi.

Per l'importanza che ciò riveste nella configurazione degli aggregati urbani, riteniamo che sia opportuno evidenziare come, sul finire degli anni '70, si afferma come tipologia abitativa ai fini turistici quella dei mini appartamenti, che sino ad allora non erano presenti nell'offerta locale. Ciò ha determinato, da un lato l'ampliarsi della domanda, che ha raggiunto anche le fasce meno forti economicamente, e dall'altro il formarsi di densità urbane molto elevate comunque in grado di "congestionare" il territorio comunale.

In estrema sintesi si può affermare che lo sviluppo urbano meglio strutturato si è avuto (sia pur con limiti e carenze) nel centro cittadino in epoca antecedente alla formazione degli strumenti urbanistici, e che le zone di nuova espansione (in aree libere da precedenti interventi), pur in presenza di regolamentazione di piano, sono cresciute con maggiore "disordine" rispetto alla prime.

Elementi urbani di pregio storico-testimoniale con valenza identitaria (invarianti assolute):

- a. Complesso rupestre del Santuario della Madonna della Grotta con annessi scavi archeologici.
- b. Il nucleo di antica formazione denominato Fumarulo con valenza di ambito testimoniale limitatamente alle vie
- c. La quinta delle abitazioni signorili ad ovest della via Luigi Giugni limitatamente agli edifici rimasti integri, congiuntamente ad altri episodi presenti sulla piazza Italia
- d. Il Viale alberato
- e. L'edificio denominato il Fortino
- f. Il Castello normanno-svevo in contrada Foresta
- g. La torre Carlo V nella scogliera di Fiuzzi e le aree di pertinenza
- h. La torre di avvistamento detta del Frontone sull'isola Dino

2.1.3. - Analisi ambientale della armatura urbana

Si ritiene opportuna anche una lettura paesistico-ambientale dell'insediamento urbano in modo da formare alcuni orientamenti generali per le Norme e le previsioni di Piano.

La conoscenza della morfologia del territorio urbanizzato è di grande importanza in una realtà in cui l'ambiente ha costituito un forte condizionamento allo sviluppo dell'edificato, determinandosi con ciò la formazione di un paesaggio costiero-collinare di pregio e di una notevole bellezza, soprattutto in alcuni tratti .

Da ciò discende la necessità di definire alcuni obiettivi strategici di piano in funzione, sia del mantenimento della qualità ambientale esistente (identità ambientale), sia della formazione di un coacervo di norme e indirizzi in grado di proporre la stessa qualità per il futuro o quantomeno non alterarla, inserendo nel contempo quei correttivi necessari a ridurre gli eventuali impatti negativi che si sono determinati sino ad ora (indicatori di pressione e mitigatori di impatto)

Nella consapevolezza che l'immagine complessiva del tessuto urbano è determinata dalla presenza congiunta delle parti edificate e degli spazi vuoti, si ritiene opportuno individuare in che modo tali elementi si intersecano sino a creare (soprattutto questi ultimi) il modo in cui si caratterizza il paesaggio. E proprio gli spazi vuoti, in quanto oggetti della percezione della forma dell'abitato, costituiscono quella "entità" nelle cui caratteristiche formali si auto-rappresentano le comunità locali, un esempio per tutti la "piazza" e, nel nostro caso, "il viale".

Per una lettura di questo tipo dell'armatura urbana si tiene conto di:

- la matrice storica del territorio urbanizzato intesa come evoluzione nel tempo della espansione urbana connessa ai fenomeni di trasformazione sociale ed economica. Nella tav è stata rappresentata tale evoluzione per fasce storiche documentate cartograficamente. Una prima che comprende il nucleo abitato sino alla fine degli anni '50 desunta dal rilievo cartografico dell' IGM del 1956. A tal proposito si specifica che non si ritenuto opportuno evidenziare le stratificazioni antecedenti sia perché di rilevanza marginale, sia perché le stesse hanno perduto qualsiasi connotazioni di contesto (a meno della piazzetta del Fumarulo) a causa di recenti interventi che ne hanno alterato profondamente il significato. Una seconda fascia storica rappresentata è quella relativa al periodo 1960-1980, anche in questo caso le connotazioni non sono tali da definirle come identitarie a meno di alcuni elementi puntuali già evidenziati. Una ulteriore scansione è quella relativa agli anni successivi sino ai giorni nostri, periodo in cui l'espansione urbana si consolida come tendenza centripeta collocandosi nelle fasce esterne collinari per lo più in prossimità delle vie interne di comunicazione. Questo processo di formazione di un aggregato urbano più complesso, tuttora attivo, si svolge

mediante una sommatoria di interventi edilizi, singoli, puntuali quasi mai pianificati ed interrelati se non da un connettivo viario sempre più disarticolato e non funzionale alle mutate esigenze. Essi generano una “città-diffusa”, vale a dire un “luogo” che non riesce a darsi delle nuove centralità e ciò anche perché convivono in essa sia la funzione residenziale stanziale, sia la funzione residenziale turistica che ha, per sua natura, esigenze e ritmi sociali profondamente diversi, se non in antitesi, rispetto alla prima. Soltanto il centro cittadino è riuscito, in forza delle sue forti connotazioni identitarie, a mediare in un qualche modo tale antiteticità, permanendo come polarità aggregativa rilevante.

- i caratteri e gli elementi del paesaggio urbano, indagine che si sostanzia in un'analisi della percezione visiva dei vari ambienti che caratterizzano il territorio urbanizzato indagati nella loro unità di paesaggio. Anche in questo caso bisogna cogliere il rapporto che si determina tra il costruito ed il vuoto, indirizzando, però, la lettura in una unitarietà contestuale in modo da cogliere quelle **invarianti** necessarie al mantenimento degli ambiti di pregio paesaggistico. Anche in questo caso è netta la divisione fra centro cittadino ed aree di recentissima formazione. Il primo genera la percezione paesaggistica in rapporto diretto con la linea d'acqua ed indiretto con le quinte collinari. Le seconde, invece, in rapporto indiretto con il mare e diretto con la collina e, in alcuni casi (la Foresta), con la retrostante montagna. Una modificazione paesaggistica del centro altera la sua percezione “dall'alto” ma anche la percezione “dell'alto” (intervisibilità). Ad esempio la saturazione dei con visivi verso il monte Vinciolo modifica il rapporto ambientale tra il Viale ed il Santuario della Grotta, così come l'occlusione dei punti panoramici dalla Foresta modifica sia la percezione dell' Isola Dino, da quel punto, sia l'unità di paesaggio percepibile dalla scogliera di FiuZZi verso la montagna. Bisognerà, quindi, fare in modo che la percezione dell'insieme, e non solo delle singole unità di paesaggio, siano effettivamente fruibili, intendendo con ciò che si rende opportuno il mantenimento degli elementi caratterizzanti (coni visivi) cercando nel contempo di valorizzare i punti di vista significativi che attualmente si configurano come spazi residuali non in grado di esprimere una propria specificità.
L'analisi dei caratteri e degli elementi del paesaggio urbano (carta delle condizioni visuali e percettive esistenti e carta dell'intervisibilità) sono sintetizzati nei grafici allegati che sono strutturati secondo i seguenti elementi significativi:
 - a. vuoti urbani sia pubblici che privati identificati funzionalmente e morfologicamente
 - b. punti di attrazione percettiva e definizione dei coni visivi referenti
 - c. cortine e punti di occlusione
 - d. elementi puntuali
- i caratteri storici, artistici, ambientali, testimoniali degli edifici che possono essere raggruppati secondo due categorie fondamentali: a) focalità urbane; c) unità testimoniali. Rientrano nella prima quei complessi spaziali (edifici e/o spazi colletti-

vi) di forte immagine formale e storica, di rappresentatività sociale o di concentrazione funzionale, i quali, per tale loro qualità sono divenuti poli di attrazione per la vita della comunità locale e generatori delle strutture edilizio-urbanistiche circostanti. Nel nostro caso il più rilevante e significativo è il Santuario della Madonna della Grotta il cui contesto si pone come invariante assoluta. Nella seconda, invece, sono ricompresi quegli elementi che, pur non avendo valenza monumentale, attestano l'identità formale dell'abitato come, ad esempio, la quinta degli edifici signorili su via Luigi Giugni e su via Pasquale Longo.

2.1.4. – Sintesi della morfologia dei Centri abitati

Centro Urbano

accessibilità	stato d'uso	interventi effettuati	contenitori	funzioni	potenzialità
Buona ai margini, carente in alcuni tratti interni, percorribilità pedonale agevole favorita da percorsi dedicati, buona dotazione aree di sosta e parcheggi	Assenti fenomeni di rilevante degrado, bassa qualità formale dell'edificato, scarsa valorizzazione degli elementi di pregio	Pubblici connessi alle pavimentazioni stradali ed ai sottoservizi, privati per nuove edificazioni e ristrutturazioni edilizie	Assenti se si eccettua la fabbrica dismessa ed alcuni edifici privati non abitati. Di valenza storica la sola Torre Carlo V non utilizzata	Prevalentemente residenziali e di servizio pubblico con attività commerciali di vicinato lungo il corso principale, isole di verde da salvaguardare.	Buone per struttura urbana, qualità del contesto, per i servizi offerti, per gli spazi di socializzazione, per singoli elementi di pregio (Santuario). Da amplificare con interventi di recupero del tessuto e dei contenitori

Laccata

accessibilità	stato d'uso	interventi effettuati	contenitori	funzioni	potenzialità
Esterna mediocre e carente per picchi di flusso, non buona nei tratti interni, percorribilità pedonale disagiata, in alcuni punti assenza di aree di sosta e parcheggi, pavimentazione non sempre adeguata	Alcune aree degradate con commistione di attività non compatibili	Pubblici connessi alle pavimentazioni stradali ed ai sottoservizi	Assenti se si eccettua una porzione di fabbrica dismessa	Commistione di produttive, residenziali e di servizio con attività commerciali superiori, permangono spazi ad uso incongruo (ortivo). Sanitarie di livello superiore	Mediocre per accessibilità e percorribilità interna per valenza ambientale, Da migliorare con interventi di riqualificazione urbana con forme perennative

Foresta

accessibilità	stato d'uso	interventi effettuati	contenitori	funzioni	potenzialità
Esterna carente per i flussi gravitazionali interni, buona per quelli esterni. Carente per i picchi di flusso nei tratti interni, percorribilità pedonale disagiata, aree di sosta e parcheggi non adeguati, pavimentazione non sempre adeguata	Alcune aree degradate con commistione di attività non compatibili	Pubblici connessi alle pavimentazioni stradali, ai parcheggi ed ai sottoservizi	Di pregio già in uso (Castello)	Marginale commistione di aree produttive, residenziali e turistiche (prevale) permangono spazi ad uso incongruo (ortivo).	Mediocre per accessibilità e percorribilità interna per valenza ambientale, Da migliorare con interventi di riqualificazione urbana con forme perennative

2.1.5. - Analisi del patrimonio edilizio

Si deve subito rilevare una costante forte crescita del patrimonio edilizio comunale a tutte le cadenze censuarie, che si consolida anche nell'ultimo periodo (2002-2007) assumendo il significato di una tendenza stabile nel tempo.

La crescita più modesta si determina nel decennio '81-91 con un incremento del 19,78% per le abitazioni occupate (si passa da 1.562 a 1.871) mentre le stanze passano da 6.759 al 1981 a 8.471 al '91 (incremento del 25,33%) con ciò si ha una dimensione media pari a 4,33 stanze/abitazioni alla prima cadenza censuaria ed 4,53 alla seconda.

Alle altre cadenze censuarie l'incremento delle abitazioni residenziali è sempre molto elevato, si va, infatti dal +74,14% del decennio 1951-1961 (+301 abitazioni), al +60,54% nel periodo '61-'71 (+ 428 abitazioni e +2.180 vani), al +37,62% del decennio '71-'81 (+ 427 abitazioni e + 2.411 stanze), sino al 21,33% del decennio '81-'91 (+ 399 abitazioni e + 1.138 stanze).

Di pari passo cresce il numero delle abitazioni e delle stanze non stabilmente occupate: dalle 9 abitazioni del 1951 alle 4.037 del 2001, con un picco di incremento dal 1971 al 1981 in cui si realizzano ben 2.165 nuove abitazioni utilizzate per vacanze. Il fenomeno è chiaramente connesso alla crescita della domanda turistica che si è fortemente strutturata in quel periodo in cui si sono concretizzati alcuni importanti eventi come il miglioramento dei collegamenti con l'area campana (completamento del tratto autostradale) e come l'inibizione alla balneazione di rilevanti tratti di quella costa a causa dell'epidemia di colera. Detta crescita di case per vacanze si consolida anche nel decennio successivo con la realizzazione di 1.503 unità.

Pertanto alla data del 2001 su di un patrimonio edilizio complessivo di 6.307 abitazioni, ben 4.037 risultano essere utilizzate per vacanze (il 64,00%); il numero complessivo delle stanze, allo stesso anno, è pari a 22.524 di cui 12.915 (il 57,33%) destinate alla vacanze e 9.609 alla residenza stabile. Un fenomeno questo molto diffuso, in detta percentuale, in quasi tutti i comuni del tratto costiero.

Il trend di crescita delle abitazioni si stabilizza nel periodo che va dal 2001 al 2008 in cui vengono rilasciate 106 permessi a costruire per nuove abitazioni e 207 per completamenti ed ampliamenti. I nuovi volumi ammontano a 164.079 mc per le nuove costruzioni e mc 34.210 per gli ampliamenti.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio residenziale si deve subito evidenziare come sia molto alto il rapporto tra mq costruiti ed abitante, che a Praia risulta essere di 36,3mq/ab. con una dimensione media dell'unità abitativa pari a mq 100,19. Le abitazioni con 4 stanze risultano essere 834 (il 36,74% del totale), quelle con 5 stanze 501 (il 22,07%) e quelle con 6 o più stanze 299 (il 13,17%), complessivamente quindi il patrimonio con 4 stanze o più

assomma al 71,98%. Tutto ciò determina un indice di affollamento molto basso che si attesta a 0,65 abitanti/vano. I suesposti dati sono sintomo di un benessere sociale medio-alto. La conferma di ciò è il dato relativo al titolo di godimento delle stesse abitazioni: ben 1.585 (il 69,82%) è in proprietà (a fronte di 2.277 famiglie residenti), e soltanto 463 (il 20,39%) in affitto.

La datazione del patrimonio edilizio, per come rilevabile dalla Tab. 22, evidenzia le dinamiche già accennate: il 44,03% delle abitazioni è stato realizzato nel periodo che va dal 1972 al 1981, soltanto lo 0,59% in epoca antecedente il 1919, il 18,33% tra il 1961 ed il 1971. In estrema sintesi lo stock edilizio può essere raggruppato nel seguente modo: 217 abitazioni (770 stanze) costruito in epoca storica, 4.477 (16.317 stanze) in epoca recente, 1.613 (5.437 stanze) in epoca contemporanea.

Dal punto di vista della distribuzione delle abitazioni all'interno del territorio comunale bisogna subito rilevare come la disaggregazione geografica definita dall'ISTAT, così come è avvenuto per la popolazione, fa riferimento ad una scansione poco indicativa ai fini di una reale conoscenza del territorio; vengono infatti individuate come nuclei abitati zone poco edificate, come l'Isola Dino o la contrada Saracinello, e non frazioni come la Foresta o la Laccata. Abbiamo provveduto, quindi, ad effettuare un più corretto accorpamento secondo quanto più avanti indicato per la popolazione.

Per fare ciò abbiamo utilizzato l'unico dato disponibile presso il Comune che è quello relativo ai soli edifici e non alle singole abitazioni. Da ciò si deduce che il Centro di Praia è costituito da 1.014 edifici nel complesso (di cui 21 non utilizzati, e 56 non destinati ad abitazione); la frazione Laccata conta 739 edifici (di cui 61 non utilizzati e 18 ad uso diverso da abitazione) la frazione Foresta conta 572 edifici (di cui 49 non utilizzati e 32 ad uso diverso da abitazione). In termini percentuali è quindi il Centro che manifesta un'alta densità edilizia, con il 43,61% degli edifici, mentre la Laccata ha il 31,78% e la Foresta, il 24,60% del patrimonio edilizio complessivo. Incrociando questo dato con la distribuzione della popolazione (vedi Tab. 18) si comprende in che modo detto patrimonio sia realmente utilizzato. Nel Centro cittadino si colloca, al 2001, il 55,82% degli abitanti, contro un patrimonio pari al 43,61% si è in presenza quindi di un'elevata densità edilizia e di residenza stabile; nella frazione Laccata è insediato il 31,69% della popolazione contro il 31,78% di patrimonio edilizio, quindi si ha un sostanziale equilibrio; nella frazione Foresta, invece, a fronte di un stock edilizio del 24,60% si ha una popolazione insediata pari al 12,40%, gli edifici quindi sono principalmente utilizzati come seconde case per vacanza.

Per quanto attiene la quantità di abitazioni destinate all'uso turistico si deve subito rilevare un'apparente incongruità del dato censuario al 2001. A questa data, infatti, sono censite 12.915 stanze non occupate stabilmente (quindi turistiche) mentre nel 1991 erano censiti 13.611 vani non occupati. Si è in presenza, quindi, ad una contrazione di 746 vani. Lo stesso dicasi per le abitazioni non occupate che passano da 4.079 al 1991, a 4037 al 2001, una con-

trazione pari a 42 abitazioni. Ciò, a nostro avviso, è dovuto al fenomeno del cambio di residenza dei possessori di case che, ancorché non effettivamente residenti, si sono iscritti nelle liste anagrafiche locali per ottenere lo sgravio fiscale dell'ICI, le tariffe residenziali dell'ENEL, dell'acqua, della fognatura, etc.

Altro dato significativo, sempre nel settore dell'edilizia turistica, è quello relativo alla dimensione media degli alloggi che risulta pari a 3,19 vani/abitazione, che determina un ordine di grandezza di mq 60 circa ad abitazione.

Non sono disponibili ad oggi dati precisi in merito al patrimonio edilizio con destinazione alberghiera. Alcune informazioni sono desumibili dal citato rapporto PIT che (vedi Tab. 14 e seg.), al 1999, censiva 18 strutture alberghiere per complessive 562 camere. In questi ultimi anni si è assistito ad un incremento notevole delle quantità di camere a causa della realizzazione di nuove strutture ricettive dimensionalmente importanti, che però, per varie vicissitudini, non sono ancora in esercizio.

Ad oggi sono presenti le seguenti strutture alberghiere:

	n° stanze	n°letti
1. Hotel Residenza del Golfo (contrada Foresta)		53
2. Hotel Eden Blu (contrada Foresta)		36
3. Hotel I Normanni (contrada Foresta)		19
4. Hotel La Casetta Bianca (contrada Fiuzzi)		
5. Hotel La Mantiniera (contrada Fiuzzi)		125
6. Hotel Calabria (Praia Centro)		51
7. Hotel Mondial (Praia Centro)		120
8. Hotel Branca (Praia Centro)		57
9. Hotel Massimiliano (Praia Centro)		
10. Hotel Germania (Praia Centro)		115
11. Hotel Le Arcate (Praia Centro)		30
12. Hotel Ai Platani (Praia Centro)		
13. Pensione la Piedigrotta		15
14. Hotel Garden (Praia Centro)		92
15. Hotel Rex (Praia Centro)		38
16. Hotel Joli (Praia Centro)		142
17. Hotel Major (Praia Centro)		60
18. Hotel Pian delle Vigne (contrada Pian delle Vigne)		46
19. Hotel Miramare -in ristrutturazione- (Praia centro)		
20. La Rocca di Fiuzzi B&B (contrada Foresta)		8
21. Al Vecchio Pioppo B&B (Praia centro)		5
22. Agriturismo Nappi (contrada Pian delle Vigne)		12
23. Residence Le Magnolie		152

24. Casale Madrilene	5
25. Il Giardino B&B	4
Totale posti letto	1.185

Capacità ricettiva campeggi

International	1.452
La Mantiniera	4.614
Totale posti letto	6.066

2.1.6. - Analisi del sistema della mobilità

Per comprendere i caratteri del sistema della mobilità esterna (si specifica che non esistendo rilevamenti diretti in merito alle quantità in gioco –volumi di traffico, tipologia della domanda- si prende in considerazione la sola qualità del sistema analizzato) occorre riferirsi all'intero comprensorio referente cui è direttamente connesso. Questo viene individuato nel tratto costiero sede del fascio infrastrutturale principale determinato dalla ferrovia e dalla superstrada tirrenica SS 18. La fascia costiera ha uno sviluppo lineare, da sud a nord-est, delimitato dalla catena dell' Appennino Paolano (ad est) e dal litorale tirrenico ad ovest. Questo sistema lineare è solcato trasversalmente da valli più o meno profonde, unici accessi alle zone interne. L'intera fascia è diventata il naturale percorso dei collegamenti di interesse nazionale della Calabria verso Roma e verso la Sicilia, su questo asse costiero si innestano le trasversali su gomma per le zone interne, in particolare Strada Fondo Valle del Noce , la superstrada delle Terme e la SS 107 Silana-Crotonese, che raggiungono tutte l'asse della Autostrada Salerno-Reggio Calabria.

Al sistema viario longitudinale è innestato anche quello trasversale minore che, a pettine, collega i centri abitati interni e pedemontani al fondovalle. Mentre il collegamento della fascia costiera ai sistemi di ordine superiore è di tipo intermodale, quello capillare, da questa ai centri della collina, è affidato al solo trasporto su gomma (privato e rete dei servizi pubblici). La tavola in scala **1/50.000** illustra lo schema del sistema infrastrutturale principale cui è direttamente interessato il Comune di Praia a Mare.

Punti di collegamento al sistema Regionale e Nazionale

FF:SS. Stazione di Praia a Mare
Superstrada SS 18 – Strada Statale del Fondo Valle del Noce - Superstrada delle Terme Guardia Piemontese/Sibari – SS 107 Silana Crotonese – tutte confluenti all' Autostrada SA-RC rispettivamente agli svincoli di Lauria-Lagonegro, Spezzano Albanese/Sibari, Cosenza/Rende

Sistema distributore di costa : Superstrada SS 18

	<p>Ex Strada Statale n° 18 (oggi provinciale) che attraversa l'intera area con un percorso tortuoso e disagiata</p> <p>Strade provinciali di collegamento interno</p>
Sistema distributore minore:	<p>Strade provinciali per Aieta e San Nicola Arcella con percorso disagiata e punti di criticità rilevanti (sezione stradale, raggi di curvatura, eccessive pendenze).</p>
Sistema di interesse comunale.	<p>Il suo percorso non è particolarmente agevole, sia per la geometria del tracciato sia per i numerosi punti di innesto alla viabilità principale esterna che determinano un elevato grado di pericolosità. Di detti innesti soltanto quello della contrada Foresta risulta a norma anche se non adeguato alle vigenti disposizioni di legge, tutti gli altri si configurano come svincoli impropri non in grado di sopportare, soprattutto nel periodo estivo, gli elevati flussi di traffico. Il sistema viario di distribuzione interna risulta sufficientemente adeguato al traffico stanziale, anche se sono presenti punti di criticità (vedi Tav. n°....), mentre non risulta funzionale nel periodo estivo a causa dell'elevato flusso turistico interno e gravitazionale. Soprattutto l'attraversamento del Centro Cittadino risulta disagiata con picchi di congestione e scarsa percorribilità. La percorribilità interna delle frazioni più popolate risente di una indefinita gerarchizzazione della maglia viaria e di una scarsa capacità relazionale con gli assi esterni. Le aree con forte capacità attrattiva (spiaggia e zona SIC) sono collegate al sistema generale in maniera inadeguata (sottopassi ferroviari, strade a doppio senso di marcia in sede non idonea). I lunghi rettilinei di ingresso al Centro Cittadino risultano pericolosi per gli innumerevoli innesti a raso.</p>
Sistema dei parcheggi	<p>Risulta sufficientemente diffuso ed adeguato alla domanda stanziale nel Centro Cittadino, insufficiente nei confronti della domanda turistica. Nelle frazioni le aree di sosta in sede propria sono pressoché assenti per cui il disagio si amplifica nel periodo a forte concentrazione turistica. Non ci risulta che le aree a destinazione specifica siano dotate di sistema di smaltimento delle acque di prima pioggia, anche se le dimensioni lo richiederebbe. Le aree di sosta centrali risultano collegate fra loro da un sistema di pedonalità e ciclabilità sufficientemente adeguato.</p>
Sistema viario minore	<p>Disagiata ed insufficiente sia per le sezioni stradali che per le pendenze e la tortuosità dei percorsi, soprattutto nelle aree collinari di recente espansione.</p>

In sintesi si può affermare che l'intero sistema viario interno manifesta un elevato grado di inefficienza a causa :

1. dell'assetto geometrico delle principali strade di collegamento con gli assi esterni aggravato, in alcuni casi, da ridotti raggi di curvatura e da eccessive pendenze

2. dalla presenza di intersezioni scarsamente gerarchizzate e quindi insicure e di intralcio alla fluidità del traffico
3. dalla ridotta sezione di esercizio che riduce il livello del servizio anche in funzione dei picchi stagionali di affluenza.

Al fine di una valutazione più complessiva dell'intero sistema della mobilità è significativo notare la dimensione della popolazione che si sposta giornalmente per scopi lavorativi; sul totale degli attivi ben 2.437 unità effettuano spostamenti di cui 1.946 nell'ambito dello stesso territorio comunale e 491 al di fuori del Comune. Tutto ciò determina notevoli flussi di traffico sia interno che esterno. Il primo grava esclusivamente sulla rete viaria interna, il secondo determina carichi notevoli nei punti di contatto di questa con le arterie principali (Superstrada SS 18). In assenza di servizi pubblici di trasporto interni al territorio comunale, il carico della mobilità interna viene completamente assorbito da mezzi privati con conseguente situazione di disagio sia in termini funzionali che ambientali (congestione in determinati orari, qualità dell'aria e dell'acqua). I trasporti verso l'esterno (pendolarità scolastica soprattutto) sono svolti anche a mezzo di servizio pubblico che però non raggiunge capillarmente le zone più popolate e si concentra con i suoi terminali nel Centro Cittadino (in prossimità della Stazione FFSS). Per cui comunque si assiste ad una sorta di pendolarismo interno verso di essa appesantendo un sistema viario interno non certamente agevole e caratterizzato da punti critici (incroci non regolamentati, immissioni a raso, etc) che trovano il loro massimo disagio negli innesti alla viabilità principale.

Nelle tavole allegate il sistema della mobilità è descritto strutturalmente e funzionalmente, riteniamo utile alla comprensione complessiva del fenomeno, rapportarlo anche alle sue potenzialità di indicatore di pressione del sistema ecologico dell'acqua e dell'aria. Le strade, i parcheggi e le aree di sosta svolgono, infatti, un ruolo determinante nei confronti della ricarica degli acquiferi e degli sversamenti in siti vulnerabili. Sulla superficie carabile, infatti, si deposita un'elevata quantità di inquinanti che viene dilavata dalle precipitazioni atmosferiche e successivamente conferita al sistema idrografico. In assenza di una rete di raccolta dedicata e di un adeguato sistema di trattamento sia le falde superficiali che i ruscellamenti (quindi le acque marine) possono subire alterazioni anche gravi. Le quantità di inquinanti sono desumibili dalla seguente tabella¹⁰:

Inquinanti dilavati lungo 1 Km di strada a due corsie con traffico medio giornaliero di 10.000 veicoli/giorno	
Materie sospese	da 200 a 1.000 kg
Idrocarburi	5 kg
Piombo	da 0,9 a 1,3 kg
Zinco	da 1,5 a 2,5 kg

Dette quantità devono essere rapportate al volume di traffico che si manifesta nella rete stradale e dei parcheggi comunali, mediando i picchi di flusso del periodo di

¹⁰ Arnolfini-Firpa, L'ambiente nel Piano Comunale, Ed. Il Sole 24ore, Prima ed. 2000, pag 243

massima affluenza con quelli di minima. Dai dati assunti presso gli Uffici Comunali si evidenzia che la rete viaria comunale ha una dimensione complessiva di km 127 di cui 37 km risultano illuminati, quindi maggiormente frequentati.

Non è dato sapere quale sia la quantità di sede viaria asfaltata e/o pavimentata, per cui si è proceduto ad una misurazione diretta in base alla quale risulta che complessivamente la superficie stradale è pari a :

tratto	lunghezza ml	larghezza ml	mq
Viabilità principale			
Variante ss 18	5.700	10	57.000
Prov. per Aieta	2.500	7	17.500
Zona Industriale	1.800	12	21.600
Adduttrice 1 + 2	1.200	6	7.200
Adduttrice 3 Fortino	2.200	6	13.200
Adduttrice 4 Foresta	900	6	5.4000

tratto	lunghezza ml	larghezza ml	mq
Viabilità secondaria			
Ex statale	4.500	7	31.500
via Colombo-Roma ed altre	2.500	7	17.500
Lungomare	4.500	7	31.500

tratto	lunghezza ml	larghezza ml	mq
Viabilità di quartiere			
trasversali	5.000	7	35.000
Interna Centro	3.000	6	18.000
Interna Foresta	6.000	6	36.000
Interna Laccata	4.000	6	24.000
Interna diffusa	3.000	6	18.000
Totale rete viaria	46.800		333.400

In base a detta quantità di superficie stradale si determina la seguente situazione in merito agli inquinanti dilavati:

calcolo inquinanti	media su 7.000 mq di sup.stradale	per 1.250 veicoli/giorno
materie sospese	Kg 62,5	2.976,78
idrocarburi	Kg 0,60	29,71
piombo	Kg 0,12	5,71
zinco	Kg 0,25	11,91

La quantità di aree per parcheggi, per come individuati nella tav...., ammonta a mq 36.808, per cui in termini di inquinanti dilavati si avrà:

calcolo inquinanti	media su 7.000 mq di sup.stradale	per 1.250 veicoli/giorno
materie sospese	Kg 62,5	327,59
idrocarburi	Kg 0,60	3,28
piombo	Kg 0,12	0,63
zinco	Kg 0,25	1,31

Nb il dato dei veicoli/giorno è calcolato sulla media annua e per difetto

2.1.7. Analisi del sistema dei servizi

L'analisi del sistema non può prescindere da una valutazione riferita all'utenza stanziale ed a quella stagionale turistica. Infatti le due domande sono fortemente differenziate anche se determinano momenti di sovrapposizione. Alcuni servizi, infatti, sono comuni per le due utenze come ad esempio il verde attrezzato e quello sportivo, utilizzabili indifferentemente dai due soggetti interessati. Ciò determina, per alcuni servizi, la reale impossibilità di un loro dimensionamento in ragione dei picchi di flusso in quanto ciò determinerebbe forti diseconomie di scala, con notevoli costi per la Pubblica Amministrazione.

L'analisi che segue risulta, quindi, differenziata in funzione della tipologia di servizio: urbano e turistico. Altro servizio rilevante è quello socio-sanitario che si connota come referente a livello sovracomunale e coincide con la presenza di un presidio ospedaliero (località Laccata) che ha subito recentemente una sorta di ridimensionamento prestazionale in funzione del nuovo piano sanitario Regionale.

La rete dei servizi alla scala urbana risulta fortemente accentrata nel Centro capoluogo, mentre nelle frazioni sono presenti servizi di carattere elementare.

Essa si struttura essenzialmente lungo due assi pedonali fortemente connotati: uno (il Viale della Libertà) che riconnette le due piazze principali del Centro (Piazza Italia a nord, Piazza della Resistenza a sud), un altro (il Lungomare Sirimarco), di recente formazione, che congiunge le aree a nord, dove sono allocati servizi di tipo misto (residenziali e turistici) a quelle a sud che hanno funzione prevalentemente turistica.

Lungo il margine ovest del Viale sono collocati i servizi generali come il Municipio, il Comando della Polizia Municipale, l'edificio Postale, la Chiesa, le banche ed una Scuola oltre a spazi marginali di verde attrezzato. Sul lato est del Lungomare, invece, si trovano, iniziando da nord, i servizi per lo sport (Stadio Comunale, Bocciodromo), il tempo libero (Parco Onda Sud), la Caserma dei Carabinieri, un parcheggio interrato con relativa area a verde che prospetta sul fronte ovest del Municipio, il mercato comunale, le aree attrezzate a verde con prevalente utilizzazione turistica come un parco acquatico, una struttura balneare comunale con relativa area attrezzata per la sosta camper, il Parco Fiuzzi.

Altre strutture a servizio, prevalentemente scolastiche, sono diffuse nell'ambito urbano: il Liceo Classico, la Scuola Media ed Alberghiera, una Scuola Materna, ed un'altra Scuola Elementare. Il Museo Cittadino è situato nei locali, ristrutturati, dell'ex Scuola Agraria.

Nella frazione della Laccata si ha una Chiesa ed una scuola, oltre al Cimitero Comunale, lo stesso dicasi per la frazione Foresta a meno del Cimitero.

Da quanto esposto emerge come, nel Centro cittadino, il sistema dei servizi sia sufficientemente distribuito e funzionale soprattutto in rapporto all'accessibilità ed alla sua distribuzione territoriale. Gli assi pedonali costituiscono, infatti, un connettivo estremamente articolato ed in grado di agevolare l'utenza nella fruizione dei servizi stessi.

I servizi eminentemente turistici risultano, invece, concentrati nell'area di maggiore pregio ambientale (località Fiuzzi-Isola Dino) con conseguenti fenomeni di congestionamento nei periodi di maggiore affluenza.

Sono in corso di realizzazione due strutture di servizio miste (residenziale-turistico) di ampie dimensioni: una, denominata Cittadella per lo Sport, in contrada Laccata, ed un'altra, Campo da Golf; in contrada Zaparia. Ambedue però risentono di carenti collegamenti con le strade di accesso principale. La prima, infatti, è accessibile a mezzo della strada provinciale per Aieta che manifesta, come abbiamo visto, picchi di criticità soprattutto nel periodo estivo; la seconda risulta eccessivamente penalizzata da una viabilità non certamente agevole, sia per geometria del tracciato (sezione stradale insufficiente e ridotto raggio di curvatura) che per le notevoli pendenze, lo stesso innesto alla strada principale non risulta adeguato ai volumi di traffico prevedibili.

Nella seguente tabella vengono riportati i dati dimensionali di ciascun servizio:

Servizi residenziali pubblici

Tipologia del sevizio	localizzazione							
	Centro		Laccata		Foresta		Mq/ab al '07	CM 425/67
Scuola materna	alunni 130	mq 2.300			alunni 16	mq 1.680	3.980/6.871= 0,57	0,36
Scuola elementare Via Verdi	alunni 104	mq 615	alunni 104	mq 1.940			5.785/6.871= 0.84	1,20
Scuola elementare Via Manzoni	alunni 138	mq 3.230						
Scuola media Via M. Polo	alunni 235	mq 3.000					3.000/6.871= 0,43	0,80
Liceo classico Via C. Marx	alunni 157	mq 1.560					4.830/6.871= 0,70	0,56
Scuola alberghiera Via M. Polo	alunni 316	mq 3.270						
Municipio	mq 2.700						2.700/6.871= 0,39	0,22
Caserma Carabi- nieri	mq 1.000						1.000/6.871= 0,14	0,22
Campo sportivo	mq 11.000						11.000/6.871= 1,60	
Bocciodromo	mq 2.280						2.280/6.871= 0,33	
Chiese	mq 4.380		mq 3.900		mq 870		9.150/6.871= 1,33	0,88
Parco Onda Sud	mq 16.320						16.320/6.871= 2,37	3,11
Verde attrezzato	mq 25.240						25.240/6.871= 3,67	3,00
Piattaforma ecol.			mq 4.630				4.630/6.871= 0,67	
Uff. Postale	mq 1 240						1.240/6.871= 0 18	

Tipologia del servizio	Localizzazione				
	Centro	Laccata	Foresta	Mq/ab al '07	CM 425/67
Cimitero		mq 14.980		14.980/6.871= 2,18	
Rimessaggio auto-parco		mq 860		860/6.871= 0,12	
Impianto di depurazione	mq 14.365			14.365/6.871= 2,09	
Ospedale Civile		mq 18.635		18.635/6.871= 2,71	0,34
Sottostazione Enel		Mq 3.385			

Servizi turistici pubblici

tipologia del servizio	localizzazione			
	Centro	Laccata	Foresta	Fiuzzi-Isola Dino
Cittadella dello Sport		mq 92.325		
Campo dal Golf			Zaparia mq 722.250	
Parco acquatico				mq 17.920
Parco Fiuzzi				mq 11.850
Centro balneare comunale				mq 4.670

n.b. i dati dimensionali sono stati rilevati cartograficamente, per cui ai fini dell'individuazione esatta delle relative superfici fanno fede gli atti giacenti presso gli Uffici Comunali

Il dato accorpato relativo ai servizi residenziali per come scanditi dal D.I. 02/04/1968 n° 1444 (dotazioni minime da rispettarsi negli strumenti urbanistici) espone il seguente stato di fatto relativamente alla popolazione al 2007 pari a 6.871 abitanti:

tipologia del servizio	Mq complessivi	Mq / abitante	Standard D.I.
Interesse comune	82.580	12,01	2,00 mq/ab.
Aree per l'istruzione	17.595	2,56	4,50 mq/ab.
Spazi pubblici attrezzati	111.425	16,21	9,00 mq/ab.
Parcheggi pubblici	36.800	5,35	2,50 mq/ab.
Totale generale	248.400	36,15	18,00 mq/ab.

Il dato dimensionale residenziale manifesta una eccedenza sostanziale rispetto ai minimi di legge nazionale e regionale (24 mq/ab.) a meno del parametro relativo alle aree per l'istruzione di cui meglio si dirà in seguito. Per quanto attiene l'aspetto qualitativo dei singoli servizi (art. 53 della LUR) si rimanda alla valutazione espressa nelle schede di rilevamento che si allegano. In buona sostanza si può comunque affermare che le dotazioni in essere sono adeguate sia qualitativamente che dimensionalmente ai parametri espressi dalle vigenti disposizioni di legge.

I servizi primari a rete

Per quanto attiene gli acquedotti e le fognature, la situazione di fatto è soddisfacente.

Dall'analisi dei dati PIT emerge, al 1991, la seguente situazione della dotazione idrica:

acqua immessa in rete (000/mc)	acqua erogata (000/mc)	acqua dispersa (000/mc)	acqua dispersa / immessa (%)	acqua erogata pro capite (mc)	N° serbatoi	Capacità serbatoi (Mc)
2250	1900	350	15,6	309	4	2600

I dati suesposti fanno del Comune di Praia quello con la migliore dotazione di mc/pro capite dopo quello di Diamante(400,8 mc), nell'area PIT; anche rispetto ai dati per macroaree la situazione è di gran lunga soddisfacente laddove per la Provincia di Cosenza si hanno 96,9 mc/pro capite e per la Regione 115 mc. La stessa percentuale di acqua dispersa (il 15,6%) risulta non elevata rispetto sia all' area PIT (il 18,8%) che alla Provincia (23,0%) ed alla Regione (21,3%), ciò testimonia un discreto stato della rete e del servizio nel suo complesso.

In base ai dati forniti dal Comune, ed aggiornati all'attualità, si determina la seguente situazione :

Dotazione idrica – serbatoi esistenti – rilevamento planimetria rete idrica

Località servita	N°serbatoi	Capacità Mc	Localizzazione
Praia Centro	1	1.500	Fortino 1
Praia Centro+Loc.Fortino	1	100	Fortino2 (Saracinello)
Laccata+Ospedale	1	150	San Nicola
Laccata+Viscigliosa	1	120	Piano delle Vigne (Valle Lao)
Laccata+Zona industriale	1	500	Piano delle Vigne (Reg.Cal.)
Mantiniera	1	150	Foresta
Foresta+Fiuzzi	1	160	Foresta
totale	7	2.680	

Dotazione idrica – rilevamento comunale

Località	Capacità	Potenzialità di carico
Foresta 1	150 mc	45 l/sec. periodo estivo
Foresta 2	150 mc	
Terrazze Saraceno	100 mc	4 l/sec
Fortino Bello	100 mc	15 l/sec
Fortino Regione	1.600 mc	15 l/sec
Pian delle Vigne	500 mc	
Ospedale	150 mc	
Ciangiola	70 mc	
Viscigliosa 1	10 mc	49 l/sec
Viscigliosa 2	10 mc	49 l/sec
Hermitage	50 mc	
Prete Pantano		120 l
Totale	2.890	252

Adduttrice regionale periodo 01/01/2007 – 31/12/2007:

Totale volume erogato a gravità nel periodo	Portata media l/sec.	Totale volume erogato a sollevamento nel periodo	Portata media l/sec	Totale volume erogato nel periodo (mc)	Portata media l/sec
325.306	10,32	21.723	0,69	347.029	11,00

Complessivamente (adduttrici regionali + adduttrici comunali) si ha una dotazione annua pari a mc 753.843 (mc 347.029 + mc 406.814)

La dotazione idrica complessiva è comunque in grado di garantire gli standards minimi previsti dalla legislazione in materia (100-200 L/ab) anche in funzione dei picchi di utenza rilevabili nel periodo estivo.

La rete fognaria, di recente ammodernata con la sostituzione delle condutture principali, risulta sufficientemente articolata ed in grado di assorbire i fabbisogni attuali. E' in esercizio, infatti, un depuratore dimensionato per 40.000 abitanti detta capacità depurativa totale ammonta, è, in grado fare fronte alla domanda complessiva attuale che è pari a circa 35.000. abitanti nel periodo di picco estivo. Si deve sottolineare che il sito di impianto ricade in prossimità del centro abitato con i conseguenti disagi che ciò determina.

Risulta carente il sistema della raccolta e smaltimento delle acque meteoriche che conferiscono senza pretrattamento per cui si rende opportuno di predisporre adeguate misure (fosse deseoleatrici)attraverso la realizzazione di una rete dedicata e conseguente obbligo a carico dei privati di allacciamento ad essa.

Tutte le dotazioni idriche e fognarie possono far fronte ad incrementi contenuti di carico residenziale e turistico.

CAPITOLO III°
QUADRO STRUTTURALE SOCIO ECONOMICO

3.1.1. - Quadro strutturale socio-economico

L'evoluzione demografica manifesta un trend positivo costante sia come serie storica (da 1861 al 1936 - periodo in cui Praia non godeva dell'autonomia amministrativa) con la popolazione che aumenta da 340 a 1.472 abitanti, sia come serie decennale censuaria passando dai 1.919 abitanti del 1951, ai 6.871 del 2001 (+258,05%).

L'incremento più consistente in termini percentuali si ha dal 1951 al 1961 con il 57,80% che in valore assoluto determina una crescita di 1.110 abitanti. Mentre l'incremento più forte in valore assoluto si ha dal 1961 al 1971 con +1.462 unità. E' il periodo della forte spinta occupazionale nel settore industriale determinato dall'apertura delle fabbriche tessili e del relativo indotto. Alle successive cadenze censuarie si ha un +1.060 unità (il 23,60%) al 1981 (il periodo della massima crescita nel settore turistico) ed un modesto +583 abitanti (il 10,40%) al 1991, il periodo del consolidarsi del fenomeno turistico, ma della crisi del settore industriale tessile. Con il decennio 1991-2001 si determina la crescita più bassa sia in valore assoluto (+148 unità) che in valore percentuale (+2,40%). La popolazione riprende a crescere, invece, negli ultimi 5 anni, dal 2001 al 2007, infatti aumenta di 589 unità (ben il 9,37%). Questa crescita (vedi tab.4) è stata determinata non dal saldo naturale (nati/morti) che si attesta su un valore standard (+62 unità nel periodo), bensì da un saldo migratorio (cancellati/iscritti) fortemente positivo pari a +514 unità con un picco di +362 immigrati nel 2005. Le cause di un simile incremento migratorio non sono di facile comprensione soprattutto perché relazionate ad un periodo in cui non si sono avuti significativi spostamenti nei settori produttivi tradizionali, anzi si è assistito ad una contenuta, ma diffusa, contrazione del prodotto lordo interno. Certamente a detto incremento hanno contribuito i flussi migratori extracomunitari e comunitari di recente regolarizzati.

In buona sostanza si può affermare che l'andamento demografico manifesta una costante tendenza all'incremento, sintomo di una capacità intrinseca, dal punto di vista economico, tanto forte da consentire il mantenimento della forza lavoro o comunque un ricambio tale da non determinare abbattimenti della popolazione.

Il dato relativo al 2001 (+2,40%) è ancor più significativo se raffrontato all'andamento Provinciale e Regionale nello stesso periodo ('91-'01) che espone, rispettivamente, un -0,6% ed un -1,0%.

Anche gli indici di natalità e mortalità, riferiti al periodo '02-'07, confermano una certa dinamicità dell'ambito comunale attestandosi il primo ad un massimo del 10,87 al 2003 ed un minimo 7,13 del 2007 (contro un 8,9 provinciale ed un 9,6 regionale - medie al 2001), ed il secondo a 8,36 del 2002 e 6,26 del 2007 (contro un 8,3 provinciale ed un 8,6 regionale - medie al 2001). Significativo, a tal proposito, quanto esposto nella Tab. 4 dove si nota un incremento del saldo naturale (nati/morti) pari a +62 unità nel periodo 2002/2007. Oltremodo rilevante è,

sempre nel periodo considerato, il saldo migratorio che determina un significativo +514 abitanti, sintomo di una grande capacità attrattiva del Comune di Praia a Mare.

Strutturalmente la composizione della popolazione risulta in linea con quanto emerge a livello provinciale, e senza notevoli variazioni alle singole scadenze censuarie. Il dato che invece risulta in controtendenza è quello relativo alla popolazione in età superiore ai 60 anni che, al 2007, risulta essere pari al 21,80% (1.468 unità) di quella totale, manifestando un incremento costante dal 1951 ad oggi. Si mantiene costante, alle cadenze censuarie, la percentuale di popolazione in età lavorativa con valori che oscillano intorno al 65% di quella totale; soltanto nel 1971 tale percentuale scende al 62,21%..

La popolazione in età scolare (compresa tra 0 e 14 anni) cresce costantemente sino al 1981 (il 28,16%) per poi decrescere al 1991 (20,64%) ed attestarsi al 15,55% nel 2001. Questi valori sono comunque superiori a quelli dell'area PIT, della Provincia e della Regione che al 1998 manifestavano rispettivamente il 16,7%, il 17,0% ed il 17,8%, tutto ciò perfettamente in linea con le tendenze più generali a scala nazionale legate alla forte diminuzione della natalità.

Pressoché costante risulta, invece, a popolazione in età fra i 14 ed i 65 anni che, al 2001, si attesta al 69,63% (4.374 unità) con picchi più bassi nei periodi '61-'71 (il 64,67% e 62,21%) caratterizzati anche a scala regionale da forti movimenti migratori.

L'indice medio d' incremento migratorio nel periodo 2002-2007, dato dal rapporto tra il saldo migratorio e la popolazione media residente, risulta pari +12,82 di gran lungo superiore a quello riscontrabile – negli ultimi anni novanta, dato disponibile più recente – a livello medio provinciale (-5,9%) e regionale pari a -4,9%.

L'indice di vecchiaia – cioè il rapporto percentuale tra la popolazione con più di 65 anni e quella con meno di 14 anni – evidenzia, al 2001, un addensamento demografico, nella fascia di età più alta, pari ad 95,29; dato più alto rispetto a quello provinciale e regionale, rispettivamente pari a 81,6 e 80,1 al 1999. Detto indice comunale risulta comunque in linea con quelli dei comuni contermini. Mentre l'indice di dipendenza, al 1998, risulta pari a 42,9 sostanzialmente in linea sia con quello dell'area PIT, pari a 49,6, che con quello Provinciale pari a 48,5 e regionale pari a 50,5. Il fenomeno migratorio e la natalità sono le cause di tale stato.

Al 2005 le femmine risultano essere pari a 3.527 unità e quindi leggermente superiori ai maschi che sono 3.211 unità, differenza che si mantiene pressoché costante a tutte le scadenze censuarie.

Il numero delle famiglie risulta, al 2001, pari a 2.277 unità; con un incremento sempre costante dal 1971 in poi pari a circa 300 nuclei ogni dieci anni. I componenti medi per famiglia tendono a decrescere (in linea con la tendenza a scala nazionale) passando da 3,81 unità del

1971, a 2,76 unità al 2001. La composizione familiare che risulta più numerosa è quella relativa a 1 componente per nucleo con ben il 24,98% del totale, pari a 569 unità, e ciò in crescita costante rispetto al 1971 (10,18% - 120 unità). Risulta in forte decrescita, in linea con la tendenza nazionale, il numero delle famiglie composte da 6 o più unità che passa da 197 unità del 1971, 52 unità al 2001, stabile risulta invece il nucleo familiare composto da 3 unità.

In termini di distribuzione territoriale della popolazione, bisogna considerare che a livello censuario l' ISTAT effettua una ripartizione anomala rispetto alla situazione reale. Vengono, infatti, individuati nuclei e case sparse come l' Isola Dino e il Vinciolo (vedi Tab. 10), che chiaramente non hanno abitanti stanziali, e vengono invece censite insieme al Centro Cittadino frazioni popolate come la Laccata e la Foresta. Per determinare una reale descrizione dello stato di fatto, abbiamo proceduto ad un accorpamento (vedi Tav.) rilevato dalle sezioni censuarie geografiche che ha determinato la seguente situazione alla quale abbiamo già fatto riferimento:

Praia Centro comprende le Sez. Censuarie n° 7 (Vinciolo), 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 (Fortino), 16 (Campeggio), 17;

Laccata comprende le Sez. Censuarie n° 1 (Santo Stefano), 2 (Piano delle Vigne), 3, 4 (Zona Industriale), 5 (Viscigliosa), 6 (Pantano);

Foresta comprende le Sez. Censuarie n° 18 (Fiuzzi), 19 (Casetta Bianca), 20, 21, 22, 23, 24 (Saracinello).

In forza di ciò la popolazione residente è, complessivamente, così distribuita:

Praia Centro :	3.507 ab. il 48,66% del totale
Contrada Laccata :	1.991 ab. il 31,69% del totale
Contrada Foresta :	779 ab. il 12,40% del totale

Non si possono effettuare raffronti con le precedenti cadenze censuarie, pertanto non possiamo stabilire quali siano stati i flussi di crescita delle tre aree considerate. Resta comunque il fatto che all'attualità sono fortemente strutturate tre polarità una delle quali (Foresta) con maggiore propensione alla residenzialità turistica e le altre due a quella stanziale.

A livello occupazionale si assiste ad una forte e costante contrazione degli addetti al settore primario (agricoltura, pesca, foreste), si passa, infatti, da 266 unità (il 36,59%) al 1951, a 135 (l' 11,58%) al 1961, per poi scendere a 124 (il 7,64%) al 1971 e a 84 unità (il 4,58%) al 1981. Il crollo degli addetti al settore si determina nel decennio 1981/1991, dove gli addetti passano da 84 a 53, rispettivamente il 4,58% ed l' 2,79%. E' significativo rilevare come la tendenza si consolidi nel decennio successivo con soli 58 addetti pari al 14,31% della popolazione occupata, che nel frattempo ha subito una contrazione.

Cresce, invece, in maniera anomala rispetto alle altre aree calabresi, sino al 1971, la quota degli addetti alle attività industriali passando dalle 244 unità del 1951 (il 33,56% del totale degli occupati) alle 639 del 1961 (il 54,80%) ed alle 866 (il 53,36%) del 1971. Nel 1981 tale dato inizia a decrescere portandosi a 748 unità (il 40,74%) per poi attestarsi su valori pressoché simili, ma sempre in calo, al 1991 ed al 2001, rispettivamente 552 (il 29,02%) e 544 unità (il 23,80%).

Anche il settore occupazionale definito come “altre attività” cresce costantemente alla singole cadenze censuarie; passa infatti dalle 217 unità (il 29,85%) del 1951 alle 1.209 del 2001 (il 61,19%) con un picco massimo al 1991 con 1.297 unità (il 68,19%). All'interno della suddetta macro voce, è interessante notare come la quota più elevata sia assorbita dai servizi e dalla pubblica amministrazione che, nel 2001, assorbe 613 addetti; questo dato risulta in calo rispetto al 1991 quando nei servizi trovano occupazione 729 unità e nella P.A. 145, un calo complessivo, quindi, di 261 addetti. Nei servizi (che principalmente si collocano nella imprenditoria e nel lavoro autonomo) si assiste ad una crescita continua sino ad un picco di 729 addetti (il 38,31% degli occupati). L'ISTAT non disarticola questa voce nel 2001 per cui non è possibile capire in quale dei due subsettori sia avvenuta la contrazione, ma la stabilità del posto di lavoro delle P.A. ci fa pensare che essa sia dovuta ad un deciso calo delle attività di servizio. Altro subsettorio che subisce un'alternanza è quello del commercio che, dopo aver raggiunto il massimo nel 1981 con 339 addetti, cala di circa 40 unità nel 1991, per poi raggiungere il massimo nel 2001 con 403 addetti (il 22,25%). Complessivamente il settore terziario nel 2001 assorbe 1.209 unità ben il 61,80% degli occupati che a quella data fa del Comune di Praia il più terziarizzato dell'area PIT.

Nel settore dell'occupazione industriale il dato è ripartito fra gli occupati nelle industrie estrattive e manifatturiere ed in quelle per le costruzioni. Le prime crescono sino al 1971 con 551 addetti, che poi, a causa della crisi del settore tessile, passano a 478 nel 1981 e a 305 nel 1991; il dato al 2001 risulta anche qui aggregato ed espone complessivamente 544 unità, si può supporre che, poiché nel settore delle costruzioni si ha un dato occupazionale costante, può essergli attribuita circa un terzo della suddetta quantità, per cui nel subsettorio manifatturiero sono presenti circa 180 addetti. In conclusione si può dire che rispetto al contesto calabrese, il Comune di Praia manifesta una scansione occupazionale maggiormente in linea con il dato nazionale.

Riteniamo opportuno evidenziare come un forte impulso all'occupazione sia venuto dal subsettorio turistico. Dai dati rilevati in sede PIT (purtroppo non aggiornati, ma al momento non ne esistono altri) si rileva come le unità alberghiere e della ristorazione siano cresciute nel periodo 1951-1991 di ben il 588,9%, passando da 9 del 1951 a 62 del 1991, con un picco di crescita nel decennio '61-'71 con 30 nuove unità. Nel decennio '81-'91 si assiste però ad una stasi con una crescita marginale di sole 3 unità. Questo dato è oltremodo preoccupante se raffrontato al tasso di crescita, nello stesso periodo, di altri Comuni a vocazione turistica, come

Diamante, Scalea, San Nicola Arcella dove la crescita rispettivamente è di 22 unità, 47 unità e 12 unità. Ciò sta a significare una certa stagnazione degli investimenti nel settore per il Comune di Praia, che comunque al 1999 aveva il primato delle unità alberghiere con 18 esercizi contro i 15 di Diamante, ed i 14 di Scalea. Il dato però che conferma la scarsa potenzialità delle strutture alberghiere locali è attestato dal numero di posti letto nel complesso che assomma soli 1.091 contro i 1.714 di Scalea e i 1.242. Allo stesso modo il numero delle camere per esercizio a Praia determina un rapporto medio di 31,2, il più basso dell'area PIT nella quale si riscontra una media di 46,7 camere ad esercizio. Il settore alberghiero, a quella data, risulta quindi non adeguato in termini produttivi soprattutto se relazionato alle mutate esigenze della domanda che si orienta verso la necessità di allocare gruppi consistenti di turisti in una sola struttura. Si determinano, con ciò, diseconomie di scala (costi fissi elevati) che rendono il settore ricettivo, nel Comune di Praia, economicamente marginale.

Sempre nel settore della ricettività turistica si devono rilevare, al 1999, due strutture extralberghiere o complementari (campeggi e/o villaggi turistici), che determinano una potenzialità di 2.900 posti letto la più alta dell'intera area PIT.

Dal punto di vista occupazionale, la struttura ricettiva e della ristorazione, determina, al 1991, l'impiego di 131 lavoratori, con un picco nel 1981 di 329 addetti (-60,2%), di detto crollo occupazionale non si riesce a dare una spiegazione anche se, come abbiamo rilevato, nello stesso periodo non crescono gli investimenti nel settore.

Dal "Profilo socio economico"¹¹ stilato in sede PIT, sono desumibili alcuni dati relativi ai redditi ed ai consumi a scala comunale, che, pur risentendo di una certa "vecchiaia" (i rilevamenti sono riferiti al 1991 ed al 1994), sono comunque sintomatici dello stato dell'economia locale. Il PIL pro capite prodotto dal Comune di Praia, al 1991, era pari a 22,33 ML di lire contro i 12,6 ML della Provincia ed i 12,8 ML della Regione. Al 1994 il reddito pro capite è a pari 17,1 ML di lire mentre a livello di aree PIT è 16,1 ML di lire ed a livello Provinciale a 15,6 contro 15,3 del livello regionale. Il reddito pro capite comunale è quindi superiore a quello di area vasta ed è anche il più elevato di tutta la zona PIT, dopo il Comune di Diamante.

In termini di consumi privati pro capite al 1994, nel Comune di Praia si ha una cifra pari a 14,46 ML di lire, una delle quote più elevate nell'area PIT dove è pari a 13.76 ML ed anche del dato provinciale (13.884 ML) e di quello regionale (14.104 ML). Con ciò si determina un consumo pro capite pari all' 84,6% del reddito prodotto, si ha quindi una scarsa propensione al risparmio. Di detta cifra complessiva il 19,8% è destinato ai consumi alimentari, il 6,8% al vestiario, il 10,2% alla casa, il 7,4% alla spesa sanitaria, tutti valori questi in linea con quelli provinciali e regionali.

¹¹ Pit 1 – Alto Tirreno Cosentino – un profilo socio economico, Università della Calabria-Formez, Coord. Prof. D. Cersosimo, anno 2002

Un dato significativo delle dinamiche economiche è desumibile dalla rilevazione dell'utenze telefoniche del tipo affari che nel comune è pari al 81,5% del totale, un dato questo notevolmente superiore sia a quello dell'area PIT (60,4%), che al dato provinciale (63,2%) ed a quello regionale (62,7%).

Sintomo di un benessere economico medio, è il dato relativo ai consumi di valore unitario elevato, come ad esempio le automobili. A Praia sono presenti (al 1994) 2.605 autovetture di cui soltanto 88 (il 13,3 per mille/abitanti) di cilindrata oltre i 2000 cc contro una media dell'area PIT pari al 14,2% ed ad una media provinciale del 12,8 per mille, a livello regionale si ha invece una media pari al 13,4 per mille.

Certamente i dati sudesposti risentono dell'epoca di rilevazione, all'attualità riteniamo di poter affermare che alcuni indicatori sono leggermente orientati verso il basso; ciò che invece assume valore significativo, in quanto il dato oltrepassa il mero riferimento temporale, è quello connesso con "l'indicatore sintetico di dinamismo" calcolato secondo i valori sintetici di quattro gruppi relativi a :

1. la struttura fisica,
2. la struttura demografica,
3. la struttura produttiva
4. le condizioni di reddito e dei consumi

Dalla valutazione di detti indicatori si rileva che: "il Comune di gran lunga più dinamico risulta Praia a Mare, che raggiungere un valore dell'indicatore sintetico di dinamismo pari a 8,6. Detto Comune mostra un robusto dinamismo in tutti e quattro i gruppi di indicatori, anche se spicca in particolare il suo dinamismo fisico, legato soprattutto all'ampiezza ed al livello dei servizi offerti, sanitari in primo luogo. Ad ulteriore testimonianza del sostenuto dinamismo del Comune Tirrenico, basti ricordare che nella graduatoria regionale dei Comuni più dinamici, Praia a Mare occupa la quarta posizione dopo Cosenza, Rende e Soverato."¹²

Il dinamismo di Praia è ulteriormente confermato dalla crescita del reddito medio pro capite che, nel 2005, si attesta ad € 16.145,00, il più alto rispetto ai Comuni contermini come Aieta che ha un reddito di € 12.683,00, Tortora € 13.905,00, San Nicola Arcella 14.686,00, Scalea 15.313,00.

A livello di reddito, sempre al 2005, si deve rilevare come soltanto 620 contribuenti (il 23,75%) si collochino in un segmento compreso fra i 1.000,00 € ed i 10.000,00 €, mentre ben 1.804 (il 69,08%) dichiarano redditi compresi € 10.000,00 e € 33.500,00. Per una lettura più articolata si rimanda alla Tab. 13°.

¹² Pit 1, op.cit. pag 28

3.1.2. - Ipotesi di incremento della popolazione al 2021

Si assume il quindicennio come periodo di stima credibile per la crescita della popolazione comunale in quanto periodi più lunghi possono determinare l'instaurarsi di fenomeni non prevedibili e quindi non sufficientemente supportati da analisi attendibili; altresì un arco temporale inferiore potrebbe non tenere conto dello stabilizzarsi degli scenari di riferimento per come descritti precedentemente.

Sono stati assunti come indici di riferimento quelli medi riscontrati negli ultimi cinque anni, che, però a nostro avviso, soprattutto per quanto riguarda i fenomeni migratori, risentono di picchi non ripetibili con certezza. Pertanto il dato matematico risulta sovrastimato e suscettibili di aggiustamenti verso il basso.

Previsione dell' andamento della popolazione Comune di Praia a Mare							
Popolazione al I° quinquennio (2007-2012)							
Saldo naturale (+/-)							
	pop.iniziale	tasso natal.		natal./mortal. annua	periodo anni	incremento	
nati al 2012 =	6.871	7,13	48990,23	48,99023	5	244,95	
morti al 2012 =	6.871	6,26	43012,46	43,01246	5	215,06	
						saldo nat.	29,89
Incremento migratorio (+/-)							
	pop.iniziale	saldo migr.		saldo annuo	periodo	incr./decr.	
incr./decr. al 2012	6.871	12,82	88086,22	88,08622	5	440,43	
						saldo mig.	440,43
						incr./decr. al periodo	470,32
						popolazione totale al 2012	7341,32
Popolazione al II° quinquennio (2012-2017)							
Saldo naturale (+/-)							
	pop.iniziale	tasso natal.		natal./mortal. annua	periodo anni	incremento	
nati al 2017 =	7.341	7,13	52341,33	52,34133	5	261,71	
morti al 2017 =	7.341	6,26	45954,66	45,95466	5	229,77	
						saldo nat.	31,93
Incremento migratorio (+/-)							
	pop.iniziale	saldo migr.		saldo annuo	periodo	incr./decr.	
incr./decr. al 2016	7.341	12,82	94111,62	94,11162	5	470,56	
						saldo mig.	470,56
						incr./decr. al periodo	502,49
						popolazione totale al 2017	7843,49
Popolazione al III° quinquennio (2017-2022)							
Saldo naturale (+/-)							
	pop.iniziale	tasso natal.		natal./mortal. annua	periodo anni	incremento	
nati al 2022 =	7.843	7,13	55920,59	55,92059	5	279,60	
morti al 2022 =	7.843	6,26	49097,18	49,09718	5	245,49	
						saldo nat.	34,12
Incremento migratorio (+/-)							
	pop.iniziale	saldo migr.		saldo annuo	periodo	incr./decr.	
incr./decr. al 2021	7.843	12,82	100547,26	100,54726	5	502,74	
						saldo mig.	502,74
						incr./decr. al periodo	536,86
						popolazione totale al 2022	8379,86

CAPITOLO IV°
QUADRO NORMATIVO GENERALE

4.1.0 - Quadro normativo sovracomunale e comunale di riferimento

Non si ha conoscenza di programmazione e/o pianificazione a livello sovra comunale da parte di enti o organismi che interagiscono con il territorio comunale, in sede di Conferenza di Pianificazione potranno essere assunte le necessarie informazioni in modo da confrontarle con le ipotesi del PSC.

Nel corso della presente elaborazione progettuale è stato approvato il PTCP da parte dell'Amministrazione Provinciale (con Delibera n°14 del 5 maggio 2009 BUR n°21 del 22/05/2009) , pertanto ad esso si applicano le misure di salvaguardia. Sono state, quindi, assunte le indicazioni di indirizzo in esso contenute e sono state formulate, con la definizione normativa del PSC, alcune specificazioni soprattutto nel settore della salvaguardia e tutela ambientale e paesaggistica. Tutto ciò con il chiaro intento di fornire un quadro preciso delle "esigenze" del territorio comunale, in modo che possano essere considerate, ed eventualmente riportate, nei livelli superiori di pianificazione non ancora cogenti (QTR). Pertanto tutto quanto prescritto nel PSC, in riferimento alle tematiche ambientali e paesaggistiche, deve intendersi definito come direttiva che assume valore prescrittivo dopo il recepimento formale negli strumenti pianificatori ai quali la legge (in particolare il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) attribuisce ben definiti compiti e funzioni.

Risulta altresì predisposto il Piano di Gestione delle Aree SIC approvato dalla Regione Calabria con Deliberazione della Giunta n° 948 del 9/12/2008. Mentre non si ha notizia dello stato di elaborazione del Piano del Parco nazionale del Pollino, che interagisce con una limitata porzione del territorio comunale.

Nel contempo sono state assunte, come fonte prescrittiva, le Linee Guida della Pianificazione Regionale, che, in assenza del Q.T.R., svolgono il suo ruolo e le sue funzioni per come stabilito al comma 5 dell'art. 17 della Legge Regionale 19/2002.

Si è tenuto, altresì, conto di tutte le prescrizioni ed indicazioni definite nel Piano di Assetto Idrogeologico (vedi appositi elaborati), fornendo nel contempo alcune ulteriori precisazioni, comunque orientate ad una migliore e più puntuale definizione delle tematiche idrogeologiche.

A livello comunale le fonti normative discendono dalla vigenza di una Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunali approvato con Decreto 162 del 15/01/2003

In termini dimensionali detto strumento urbanistico determina il seguente quadro di sintesi, desunto dalla Relazione del PRG vigente:

Zone omogenee	Superficie edificabile	Indice fondiari./territor.	Mc complessivi	Abiti totali insediabili***
ZTO del tipo B*	Mq 1.279.917	Variabile	1.841.776	18.417
ZTO del tipo C**	Mq 1.331.543	Variabile	1.734.705	17.347
totale	Mq 2.611.460		3.576.481	35.764

* al netto delle superfici già edificate

** al netto della ZTO C1

*** calcolati in base al rapporto 100mc/abitante

**** la Variante al PRG dichiara un totale di 42.839 abitanti e 18.115 nuovi abitanti insediabili

Le aree a servizi, idonee a soddisfare il fabbisogno complessivo, risultano essere dimensionate in ragione di complessivi mq 1.370.995 con un rapporto di 32,00 mq/abitante, per come dichiarato nella citata Relazione della Variante al PRG.

E' stata effettuata una verifica geometrica delle superfici impegnate dal vigente PRG che ha determinato il seguente quadro riepilogativo:

Zone omogenee	Superficie edificabile	Indice fondiari./territor.	Mc complessivi	Abiti totali insediabili***
ZTO del tipo B*	Mq 1.279.917	Variabile	1.841.776	18.417
ZTO del tipo C1	Mq 840.941	Variabile	**	**
ZTO del tipo C2	Mq 439.132	0,45 mc/mq	197.609	1.976
ZTO del tipo C3	Mq 24.735	1,50 mc/mq	37.102	371
ZTO del tipo C4	Mq 220.503	0,15 mc/mq	33.075	330
ZTO del tipo CA	Mq 970.271	2,00 mc/mq	1.904.542	19.405
ZTO del tipo CST	Mq 36.387	0,7 mc/mq	25.470	509****
ZTO del tipo ET	Mq 1.432.483	0,10 mc/mq	143.248	2.864****
totale	Mq 4.364.369		4.182.822	43.972

* si conferma il dato desunto dalla Relazione alla Variante in quanto non è possibile verificare la sua modalità di calcolo

** in attesa di definizione da parte del Comune

***calcolati in base al parametro 100 mc/abitante

****calcolati in base al parametro 50 mc/abitante di cui all'art. 29 degli Indirizzi per l'attuazione del PTCP

L'impianto generale della Variante al PRG vigente, tende ad una sorta di saturazione del territorio comunale, puntando ad una ampia incentivazione delle attività ricettive alberghiere che si traduce in una semplice premialità volumetrica. Ciò comporta un consistente impegno di nuove aree per l'edificazione, non sempre dotate delle necessarie infrastrutture; soprattutto l'impianto viario non risulta in grado di supportare i nuovi volumi di traffico, sia nei rapporti interni che in quelli esterni (eccessiva gravitazione sulla SS.18). Le stesse dotazioni primarie (idriche e fognarie in primis), per come dimensionate all'attualità, risulterebbero carenti, per cui l'attuazione della Variante comporterebbe un forte impegno economico-finanziario da parte della Pubblica Amministrazione (ampliamento dell'impianto di depurazione e realizzazione dei nuovi collettori principali, potenziamento dell'approvvigionamento idrico, aumentato carico di smaltimento rifiuti, etc) anche in considerazione del fatto che la Normativa Tecnica in essere non definisce con sufficiente chiarezza quali siano gli oneri a carico dei privati in termini di dotazioni al di là degli obblighi di legge relativi alle sole aree interessate ai singoli interventi. Tutto quanto definito nello strumento urbanistico vigente deve essere valutato, pertanto, in termini di

“coerenza” con la pianificazione sovraordinata, pertanto si rinvia alla fase concertativa (Conferenza di Pianificazione) ogni decisione in merito.

Le tavole SRL n° allegate descrivono, sia quantitativamente che qualitativamente, lo stato attuale dei servizi pubblici.

Risulta approvato anche il Piano di Recupero del Centro Storico con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 14 in data 28 giugno 1996 .

Risultano approvati i Piani di Lottizzazione Convenzionata riportati nella Tav.

Non è stato ancora predisposto dal Comune, in applicazione dell'art.7 della Legge n° 447/1995 – Legge quadro sull'inquinamento acustico – il Piano di Risanamento Acustico (PRA) con il quale si tende a ridurre i fenomeni di disagio ambientale determinate da detta fonte inquinante. Di esso vi è obbligo a seguito della verifica strumentale della situazione di fatto che deve rientrare entro soglie definite dalla legge stessa. Detto piano, comunque, può essere predisposto per perseguire valori di qualità dell'ambiente urbano, anche come atto di volontà politica.

4.1.1. Scheda sintetica del Quadro Conoscitivo

Si ritiene opportuno fornire una sintesi del Quadro Conoscitivo al fine di individuare con maggiore immediatezza i punti di debolezza e quelli di forza emersi dall'analisi territoriale comunale. A tale scopo si fa riferimento anche all'impianto definito a livello di Ambito di Copianificazione n° 5 dell' Alto Tirreno, predisposto in sede di formazione del PTCP, in modo da rendere congruente e confrontabile l'analisi stessa.

Sistema ambientale	
Punti di debolezza	<ul style="list-style-type: none">• Sistema fortemente andropizzato prossimo alla saturazione• Vulnerabilità a causa dei picchi di flusso non governati• Inadeguatezza dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche• Scarsa attenzione alla qualità del costruito• Inadeguata sensibilità alle tematiche ecoambientali
Punti di forza	<ul style="list-style-type: none">▪ Unicità del sistema paesaggio e sua adeguata percezione▪ Presenza di aree SIC di notevole pregio naturalistico▪ Linea di costa sufficientemente protetta e buona qualità delle acque▪ Presenza del Parco Marino e di aree tutelate del Parco del Pollino▪ Insediamento rupestre di notevole valenza archeologica e religiosa▪ Presenza di elementi puntuali di rilevanza storica testimoniale▪ Adeguata gestione del sistema rifiuti e depurazione▪ Buona dotazione idrica

Sistema insediativo

Punti di debolezza

- Aree di recente espansione non strutturate e non funzionali con prevalenza di seconde case
- Zone ad alta densità abitativa
- Aree di commistione di usi non compatibili
- Scarsa attenzione alla qualità del costruito
- Quadro normativo vigente non adeguato

Punti di forza

- Presenza di un sufficiente sistema ricettivo e dell'accoglienza
- Elementi diffusi di qualità urbana (viale, lungomare, piazze)
- Percorribilità pedonale e ciclabile adeguata
- Buona diffusione di servizi commerciali anche di livello superiore
- Servizi socio-sanitari elevati
- Adeguata offerta del sistema dell'istruzione
- Diffusa ed adeguata presenza di aree attrezzate a verde
-

Sistema della mobilità

Punti di debolezza

- Difficoltà di relazione esterna (con la rete nazionale ed il trasporto aereo)
- Zone di recente espansione scarsamente gerarchizzate, poco funzionali e con limitate zone di sosta (criticità nei picchi di flusso)
- Difficoltà attraversamento longitudinale del Centro cittadino nei periodi di massima affluenza
- Difficoltà di adeguamento

Punti di forza

- Adeguate aree di sosta nel Centro Cittadino
- Possibilità di organizzazione funzionale nel Centro Cittadino con regolazione dei flussi
- Percorribilità pedonale e ciclabile adeguata nel Centro Cittadino
- Presenza adeguata di collegamenti ferroviari e su gomma
- Possibilità di sviluppo della navigazione da diporto

Sistema socio-economico

Punti di debolezza

- Crisi strutturale nell'occupazione industriale
- Scarsa relazione con la domanda turistica internazionale
- Bassa specializzazione nei settori emergenti

Punti di forza

- Alto grado di dinamismo
- Reddito medio tra i più elevati della Calabria
- Alto tasso di immigrazione
- Bassi indici di vecchiaia e di dipendenza
- Marginalità di fenomeni di degrado sociale (delinquenza organizzata, evasione scolastica, prostituzione, etc)

Capitolo V°
- Gli obiettivi del Piano e le scelte strategiche – Lo schema di Piano

5.1.1. – La struttura del Piano e le scelte strategiche

Il Piano definisce il complesso delle azioni di tutela, risanamento e qualificazione ambientale nell'ambito di un quadro di sostenibilità accertato e condiviso in modo da mettere a punto le scelte di dettaglio di carattere insediativo e normativo generale.

In detto processo divengono elementi vincolanti (invariabili fisse) le risultanze desunte dal Quadro Conoscitivo per come articolato in precedenza, pertanto le linee strategiche sono riferite sostanzialmente ai seguenti tematismi:

1. Sostenibilità ambientale
2. Formazione di un'identità urbana unitaria per ciascuno dei centri abitati
3. Valorizzazione e tutela degli ambiti rurali e forestali
4. Salvaguardia e valorizzazione delle aree costiere con particolare riguardo alla zona SIC
5. Tutela e salvaguardia delle aree ricomprese nel Parco Nazionale del Pollino

Le suddette invariabili determinano, inevitabilmente, strette correlazione fra di loro per cui non possono essere descritte separatamente ma semplicemente articolate per argomenti ad esse connessi.

La sostenibilità ambientale, pertanto, svolge il suo ruolo strategico in relazione a :

- a il complesso di temi legati all'equilibrio idraulico ed idrogeologico del territorio in modo da ridurre il rischio nelle aree a maggiore vulnerabilità che risultano dunque escluse da qualsiasi utilizzazione che ne possa alterare la loro morfologia; vengono prescritte, inoltre, una serie di azione compensative per abbattere le compromissioni sin qui determinatesi, come ad esempio l'obbligo del mantenimento di quote della permeabilità dei suoli negli interventi edilizi nonché gli elementi di vincolo e di tutela del reticolo idrografico superficiale
- b la tutela della vegetazione e del paesaggio con la delimitazione del territorio a dominante rurale e, al suo interno, di quelle parti di territorio di cui va preservata l'integrità, ai fini della soluzione delle situazioni di conflitto con altre attività. Ciò comporta la definizione di scelte urbanistiche che privilegiano il mantenimento degli usi rurali e che negli ambiti periurbani possono da un lato favorire la qualificazione dei tessuti preesistenti e dall'altro valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici in essere. A mò di esempio la vista dall'alto dell'area SIC percorrendo le strada di accesso all'abitato, il profilo della quinta collinare percorrendo, nelle due direzioni di marcia, la superstrada SS 18, le emergenze naturalistiche (incisioni) ed architettoniche (Castello e Torri, il percorso dei torrenti, etc.).
- c il risanamento di situazioni critiche che si sono determinate per il succedersi, non coordinato, di interventi legati di volta in volta alla domanda emergente e non gestiti

unitariamente. Ciò è soprattutto presente nelle zone urbane dove si assommano indistintamente la residenzialità e lo svolgersi di servizi non compatibili con essa. Scelta strategica del Piano è quella di fornire opportuni incentivi normativi idonei a favorire la delocalizzazione delle attività incompatibili in aree ecologicamente attrezzate dotate quindi delle infrastrutture, della qualità dei servizi e delle protezioni ambientali idonee a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente.

La formazione di un'identità urbana unitaria è assunta come esigenza strategica primaria strutturata sulle polarità in essere, ed in particolare:

- d il Centro Cittadino, compresa l'area dell'insediamento originario (pertinenze del Santuario), è particolarmente vulnerabile e quindi da tutelare con normativa adeguata in grado da un lato di consentire un agevole recupero delle potenzialità intrinseche ai fini abitativi, e dall'altro di determinare la riqualificazione della rete dei servizi oggi esistenti. In questa logica anche la rimodellazione delle aree di recente espansione edilizia deve essere vista come elemento caratterizzante l'intera strategia pianificatoria in modo da pervenire ad un organismo edilizio in grado da connotare una precisa identità urbana, restituendo centralità, sia funzionale che morfologica, all'intera armatura urbana. Per evitare, inoltre, i fenomeni di congestione dovuti alla pressione veicolare nel periodo estivo, dovrà essere attentamente valutata la possibilità della formazione di un sistema di attraversamento longitudinale che determini la possibilità della istituzione di zone a traffico limitato in modo da pedonalizzare le zone di massima capacità attrattiva.
- e il Centri abitati delle frazioni Laccata e Foresta si qualificano come aree a maggiore intensità di pressione edificatoria con nuclei non ben definiti suscettibili di aggressione in funzione delle domanda turistica, soprattutto il secondo. Detta pressione edilizia ha determinato la formazione di nuovi quartieri non sufficientemente strutturati che necessitano di opere di riqualificazione urbana in grado di amplificarne l'identità strutturale in termini di servizi e qualità della vita. La frazione Laccata dovrà essere riqualificata fornendo opportuni incentivi idonei ad impedire la crescita delle attività incongrue (attività industriali) da allocare, eventualmente, in aree ecologicamente attrezzate ai cui margini possono essere individuate zone che consentano un ulteriore sviluppo nel settore terziario.
- f all'interno delle polarità suddette della Laccata e della Foresta (definibili come macroaree) si manifestano, inoltre, dinamiche di crescita eterogenee e non coordinate (microaree) che non riescono a proporsi con una definita identità, con conseguente mancanza della formazione del necessario effetto urbano. Pertanto, dette microaree, si configurano come "periferia urbana" che necessita di importanti operazioni di trasformazione che mirino alla distinzione e gerarchizzazione delle funzioni, anche attraverso la delocalizzazione di alcune di esse, in modo da renderle omogenee sia spazialmente che in termini di fruizione (eliminazione delle attività incongrue e recupero dei punti di forza che risultano compressi e marginalizzati – servizi superiori e

residenzialità -). Il recupero di queste microaree dovrà avvenire a mezzo di un ridisegno della struttura viaria meglio articolata e con la formazione di ipotesi di intervento rapportate anche a singoli comparti.

L'esistenza di varie "polarità urbane" determina la necessità di contrastare la tendenza all' omogeneizzazione ad un unico modello, puntando invece (azione strategica) alla individuazione di un sistema relazionale in grado di integrare le varie parti significative fra di loro, pur consentendo il mantenimento delle specificità proprie di ciascuno di esse.

La valorizzazione e tutela degli ambiti rurali si determina attraverso l' interpretazione dell'analisi scaturita dalla relazione agro-pedologica che evidenzia in sintesi i seguenti punti di forza e criticità:

- a) predominanza delle colture ortive per autoconsumo e quindi di marginale utilità economica. Scarsa rilevanza degli impianti arborei olivicoli, comunque necessari al fine del mantenimento delle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi
- b) consistenza del seminativo arborato con presenza di fenomeni di abbandono e degrado a causa degli alti costi di manutenzione e scarsa redditività, anche in questo caso detta coltura contribuisce alla formazione dell'identità paesaggistica dei luoghi
- c) marginale presenza della viticoltura soprattutto finalizzata all'autoconsumo, di essa si auspica un incremento possibile in funzione delle caratteristiche pedologiche.
- d) presenza di aree boscate e macchia mediterranea anche se presentano un aspetto selvatico e sono difficilmente fruibili. Il loro posizionamento (per lo più negli impluvi e lungo le pendici più accidentate) è determinante per la formazione di ambiti paesaggistici tipici dell'intera catena costiera, per cui si rende necessaria una politica di tutela e salvaguardia che punti, oltre che al loro consolidamento spaziale, anche ad un notevole incremento delle superfici interessate (corridoi ecologici). Si rende indispensabile anche un'azione di riqualificazione dell'esistente tesa a sottrarre tali ambiti al pericolo di incendio (formazione di parchi, viabilità bianca, antropizzazione equilibrata, etc.)
- e) puntuale e limitata presenza di biotipi autoctoni e rari (Primula Palinuri, Dianthus Rupicola, gigli sulla spiaggia, etc.) da proteggere opportunamente per evitarne la distruzione.
- f) si riscontrano, diffusi sul territorio, pochi nuclei abitativi agricoli caratterizzanti una tipologia ben definita dal punto di vista architettonico, se si eccettuano alcune case padronali per lo più in stato di abbandono. L'insediamento contadino risulta di difficile lettura anche a causa dei fenomeni di sostituzione edilizia che ha determinato la eliminazione degli edifici di maggiore pregio del territorio comunale.

Assumendo come **invariante strategica** la matrice insediativa storica del territorio, il PSC fornisce indicazioni ed indirizzi in riferimento a:

- 1 Il sistema delle infrastrutture definendo come strategici sia il sub-sistema della mobilità sia quello dell'impatto da esso determinato sull'intera armatura urbana. Due, quindi, i nodi fondamentali: a) miglioramento della possibilità di interscambio fra i centri; b) miglioramento delle criticità ambientali causate dai volumi di traffico. Gli interventi strategici correlati ai suddetti punti sono: riqualificazione della rete viaria esistente con rettifiche dei tracciati e delle sezioni stradali, formazione di una nuova viabilità in grado di ridurre gli impatti (in particolare scavalco del Centro Urbano), piano viario che ridefinisca la circolazione all'interno delle zone più densamente popolate, incremento di aree per i parcheggi, particolarmente carenti nelle frazioni. Mitigazione dell'incidentalità soprattutto nei punti di innesto con la viabilità principale.
- 2 Il sistema dei servizi (dotazioni territoriali) sia stanziali che turistici. I primi sostanzialmente congruenti, a meno di carenze marginali per l'esistenza di strutture in sede impropria, i secondi connessi per lo più con lo svolgersi delle attività turistiche e balneari, in modo da offrire uno standard superiore in grado da amplificare le ricadute economiche e minimizzarne gli impatti (servizi alla mobilità in aree ecologicamente attrezzate)
- 3 Il sistema insediativo con la necessità di definizione delle centralità urbane da mantenere e preservare (in primis il Centro Cittadino) senza snaturarne le connotazioni, e di quelle da trasformare in modo da inserirle in un contesto urbano gerarchicamente definito (sostanzialmente le frazioni). Risulta, altresì, necessaria la definizione netta del confine tra urbano e rurale in modo da interrompere i processi di accrescimento privi di regole insediative e di identità (vedi la contrada Santo Stefano, e la saturazione dei fronti stradali). Nelle aree di recente espansione, si impone la definizione di una politica di riqualificazione urbana connessa alle funzioni residenziali che non è perseguibile a mezzo di singoli interventi, bensì di interventi di riqualificazione per subambiti unitari (PINT, PRU, RIURB). Si individua, pertanto, un quadro normativo che, a fronte di premialità urbanistiche certe, impone la formazione di disegni unitari delle aree di intervento con localizzazione, definizione, cessione delle aree (meccanismi perequativi) e realizzazione delle infrastrutture primarie e secondarie (ambiti di trasformazione unitaria). Le aree di nuova espansione, se pur ridotte dimensionalmente, sono gestite attraverso la formazione di PAU, da inserire o meno negli ambiti dei POT, che determinano un effettivo e garantito controllo pubblico della qualità complessiva degli interventi.
- 4 Il sistema agroforestale, naturalistico e paesaggistico in relazione al quale occorre determinare un quadro di tutele che salvaguardi le emergenze ambientali e naturalistiche da un lato e, dall'altro, determini la crescita di quelle attività che manifestano potenzialità di sviluppo (gli areali del Parco, la zona SIC). Ciò avvie-

ne attraverso : a) una normativa in grado di proteggere le destinazioni rurali; b) una definizione chiara e semplice dei procedimenti autorizzativi per la dotazione di spazi e attrezzature funzionali all'attività produttiva, puntando anche all'incentivazione della attività economiche integrative (agriturismo, ospitalità, ristorazione); c) una precisa delimitazione del territorio a dominante rurale e naturalistica soprattutto nelle situazione di margine con la finalità di favorire il mantenimento degli spazi aperti in modo da valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici più significativi e di arrestare la percezione di abbandono del territorio.

- 5 Il sistema delle aree produttive sia in termini di trasformazione di quelle esistenti che in termini di reperimento di nuove zone la cui dimensione sia collegata alla domanda definita con gli operatori di settore (concertazione). Per le prime si definisce un quadro normativo in grado di consentire, a fronte di meccanismi adeguati di premialità, il trasferimento di quelle incongrue con gli usi prevalenti in essere che determinano momenti di crisi e disagio ambientale , per le seconde una scansione utilizzativa differenziata nel tempo (POT) in modo da collegare la loro utilizzazione a precise richieste che possono intervenire da parte del mercato dei privati.

5.1.2. - La dimensione del Piano

In applicazione alle disposizioni delle Linee Guida Regionali (paragrafo 5.2 e seguenti) al dimensionamento supportato dalle previsioni di incremento demografico e di ipotetico sviluppo del territorio, bisogna sostituire, per pervenire alla struttura del Piano, la definizione degli “scenari compatibili” con le condizioni date per come rilevate e descritte nel Quadro Conoscitivo. In tal modo si perviene alla individuazione della “complessiva capacità insediativa” del territorio. Capacità che non è legata soltanto alla definizione di aree idonee a soddisfare i fabbisogni residenziali e turistici in essere e/o futuri, bensì alla necessità di attuare una serie di azioni concertate che mirino al mantenimento delle caratteristiche strutturali da un lato, e dall'altro definiscano la compatibilità dei nuovi interventi con dette caratteristiche (**invarianti strutturali**) in modo da consegnare alla generazioni future un “ambiente” dinamicamente storizzato, nel senso che il mantenimento della sua memoria non sia contrastato dalle opportunità di sviluppo comunque necessarie, se a detto mantenimento vogliamo dare un significato che travalichi la semplice “contemplazione” , bensì costituisca esso stesso elemento di sviluppo.

La struttura del Piano, e quindi la sua dimensione, devono essere “sostenibili” dal sistema referente; detta sostenibilità si concretizza in una verifica di coerenza con le condizioni sovraordinate (norme e pianificazione alla grande scala) e con una verifica di compatibilità alla micro scala (il territorio comunale e le immediate situazioni al contorno).

Oltre a ciò si deve considerare che svolgono azione cogente gli “Indirizzi per l’ attuazione del PTCP e per la redazione dei PSC e dei PSA”, di recente approvati dall’ Amministrazione Provinciale. In particolare quanto definito al Titolo IV –Norme di indirizzo per il sistema insediativo- si configura come norma sovraordinata a cui deve fare riferimento, ai fini della imposta congruità, il PSC in elaborazione. ¹³

In questa logica, una volta individuati gli obiettivi cui pervenire (vedi par. precedente), definiamo le azioni strategiche necessarie al loro perseguimento che abbiano i requisiti della sostenibilità.

La struttura, e conseguentemente la dimensione dei Piano, sono pertanto determinate dalla sovrapposizione di una serie di griglie di valutazione (connesse per lo più con le tematiche ambientali e morfologiche) che mirano ad escludere la trasformazione delle porzioni di territorio più vulnerabili. Il territorio residuale potrà essere utilizzato per il perseguimento delle strategie pianificatorie.

Da ciò discende una prima scansione del territorio referente in due macro ambiti : territorio urbanizzato e territorio urbanizzabile.

Il primo è definito dalla LUR (art.65, 2 comma) come il coacervo delle ZTO di tipo A e B e delle ZTO del tipo C già interessate da Pianti Attuativi, del vigente strumento urbanistico. Nel nostro caso queste due categorie, individuate nella tav (Schema di Piano) determinano le seguenti quantità :

1. Urbanizzate TU		2. Urbanizzabili ¹⁴ TDU	3. Nuovo impianto
NU1			
ZTO A – B - C convenzionate			
Praia Centro	Ha 106,63	=====	
Laccata	Ha 94,94	Ha 36,61	Ha 90,46
Foresta	Ha 115,37	Ha 27,21	

All’interno delle suddette aree trovano collocazione le superfici destinate al soddisfacimento del fabbisogno, pregresso (abitanti all’attualità) ed emergente (abitanti al 2022), di attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico (standard urbanistici residenziali) . Di esse sono state individuate, (nella Tav.) quelle oggi esistenti che sono state classificate secondo la scansione della seguente tabella. Si specifica che le aree necessarie al fabbisogno emergente saranno reperite in base a meccanismi perequativi nell’ambito della formazione dei PAU inseriti o meno nella logica della definizione dei Piani Operativi Temporal.

Sistema delle dotazioni territoriali residenziali **

¹³ Vedi artt. da 24 a 30, pag. 16 e seguenti dei citati Indirizzi del PTCP

¹⁴ Aree la cui utilizzazione determina la necessità di adeguamenti sostanziali delle opere infrastrutturali referenti (in primo luogo viario) a causa dell’incremento del carico urbanistico

TIPO DI ATTREZZATURA	mq complessivi	mq/abitante	Standard DI
Interesse comune	82580	12,02	2,00
Aree per l'istruzione	17595	2,56	4,50
Spazi pubblici attrezzati	111425	16,22	9,00
Parcheggi pubblici	36800	5,36	2,5
Totale servizi (m²)	248400	36,15	18,00

**vedi tabella di dettaglio allegata

Le aree per i servizi turistici sono individuate dal PRG vigente con una notazione particolare (tanto che in una porzione è stato realizzato un albergo) ed in esse trovano collocazione sia strutture per il tempo libero che parcheggi; sono state individuate, inoltre, le aree per le attrezzature di spiaggia che in pratica coincidono l'arenile demaniale. Nella tabella che segue è stata effettuata una nostra elaborazione che le suddivide e le scandisce attribuendole a ciascuno dei centri.

Sistema delle dotazioni territoriali turistiche

TIPO DI ATTREZZATURA	Centro	Laccata	Foresta-Fiuzzi	Totali	mq/ab
Servizi generali* (m²)	30.400			30.400	0,87
Parcheggi (m²)	36.800**		-	36.800	1,05
Verde attrezzato e/o sportivo (m²)		92.325	756.690	756.690	21,62
Totale servizi (m²)	-	-	-	823.890	23,54

*sono individuati servizi ad uso misto residenziale e turistico

** sono considerati soltanto quelli in sede propria con esclusione di quelli in sede stradale

Il dato complessivo dei servizi residenziali determina un rapporto di 36,15.mq/abitante residente che risulta congruo con gli standard minimi comunque necessari ed indispensabili per una buona qualità della vita, che si stima in circa 24 mq/ab. Lo stesso incremento di popolazione, stimata al 2022 in 8.380 abitanti (vedi pag.83), è supportato dalle dotazioni territoriali in essere, in quanto si determina, anche in assenza di reperimento di nuove aree, uno standard pari 29,64 mq/abitante

Il dato complessivo dei servizi turistici, valutato come sommatoria di quelli specifici (Campo da Golf, Cittadella dello Sport, Centro Balneare, Parco Fiuzzi, etc) e di quelli ad uso anche residenziale, esprime una quantità soddisfacente in ragione del picco di flusso di presenze turistiche stimabile in circa 35.000 unità. Pertanto si avrà uno standard di 23,54 mq/tur.

5.1.3. - Finalità strategiche delle norme e delle disposizioni di Piano

La lettura incrociata delle Norme Generali e del Regolamento Edilizio Urbanistico fornisce le modalità di intervento in ogni singolo ambito e/o sub-ambito per come rilevabili nella Tav. Di seguito si elencano le caratteristiche sintetiche di ognuno di essi sia in termini morfologici che di trasformazione ammissibile.

Negli ambiti classificati **CS-NS-ES** (storici) tutti gli interventi sono mirati alla conservazione, tutela ed alle trasformazioni compatibili con la natura dei luoghi. In particolare per il Centro di antica formazione bisognerà preservare la lettura morfologica dell'intero impianto mantenendo inalterati: i tessuti urbani ed edilizi, le alternanze degli spazi vuoti (aree cortilive, giardini e orti, le piantumazioni tipiche, etc.) e di quelli pieni (i fronti dei principali contenitori, degli edifici e degli elementi comunque di pregio, la scansione delle coperture, etc.), le tessiture cromatiche. Tutto ciò in applicazione del vigente Piano di Recupero, in merito al quale riteniamo opportuno segnalare che la sua estensione ci sembra eccessiva e che, pertanto, al suo interno sono stati ricompresi immobili privi di connotati specifici. Si propone, quindi una rilettura del detto Piano con conseguente nuova normativa. Costituendo obiettivo del PSC quello di un recupero sostanziale e funzionale di queste aree, la normativa mira anche a snellire le procedure per il rilascio delle autorizzazioni e dei permessi, nonché ad offrire adeguate premialità, comunque compatibili con i luoghi, in grado di incentivare le politiche del riuso come incrementi marginali delle superficie utili (utilizzo dei sottotetti e dei piani terra), abbattimento degli oneri urbanistici, deroghe in rapporto agli standard. Non saranno ritenuti ammissibili tutti quegli interventi che modificano, anche marginalmente, l'impianto di antica formazione complessivo dell'area come: formazione di pensiline e/o coperture di terrazze, la sostituzione di elementi di pregio o tipici dell'architettura locale come scale, volte, cornicioni, materiali di copertura, intonaci di superfici, etc.. Per gli spazi vuoti, quando non determinano una caratterizzazione significativa, si rende possibile una loro utilizzazione marginale che, se finalizzata ad un sostanziale miglioramento dell'impianto viario o delle aree di sosta, può determinare forme di premialità da definirsi in sede di progetto unitario di comparto. Per quanto attiene i singoli immobili (CS-ES) le disposizioni di Piano determinano la possibilità di un loro recupero e di marginali ampliamenti comunque connessi allo svolgersi delle attività preesistenti con possibilità dello svolgersi anche di attività complementari. Le case padronali di pregio architettonico, non più connesse alle attività agricole, sono soggette al restauro con possibilità di cambio di destinazione d'uso finalizzata alla residenza, alla ricettività, alla ristorazione, alla direzionalità, etc. Gli ampliamenti di dette strutture (CS-ES) devono rispettare le caratteristiche tipologiche degli edifici principali sia per quanto attiene i materiali che gli elementi costruttivi. Per gli immobili privi di rilevanza storico-testimoniale, in ambito agricolo, sarà consentita la demolizione e successiva ricostruzione con contenuti ampliamenti, ma sempre con tipologie consone al contesto in cui si inseriscono. Gli elementi monumentali, vincolati ope legis saranno opportunamente salvaguardati da fasce di rispetto inedificabili la cui estensione sarà determinata dallo stato dei luoghi in modo da evitare, per quanto oggi possibile, una loro difficoltà di percezione dai punti di vista significativi. Le aree

così vincolate potranno essere assoggettate alla normativa di cui alla Legge 308/2004 per come definito all'art. 21bis delle Norme Generali e di Indirizzo Pianificatorio. Rientra negli ambiti storici anche la quinta dei palazzi signorili costruiti a margine della carreggiata nord di via Luigi Giugni, che manifesta un forte valore simbolico testimoniale dell'insediamento tardo ottocentesco, insieme al compendio di Piazza Italia e della sua quinta ad ovest il tutto realizzato nei primi del novecento. Per tali elementi la normativa fisserà i criteri di intervento mirati al mantenimento delle caratteristiche fondamentali tipologico-architettonico.

Negli ambiti **urbani consolidati** (Centro-Laccata-Foresta) l'attività prevalente è quella della ristrutturazione e marginalmente quella del completamento edilizio dei lotti e delle aree non ancora utilizzate. Le destinazioni d'uso sono connesse alla residenza ed ai servizi ad essa funzionali. Oltre all'intervento edilizio diretto, essendo ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati privi di valore ambientale, si può procedere a mezzo di piani unitari di comparto che prevedano la formazione di un'unità edilizia diversa dalla precedente sempre che ciò comporti significativi miglioramenti in termini di qualità urbana (ampliamento della viabilità esistente o sua nuova formazione, individuazione di spazi di sosta o parcheggio pubblico e/o privato, realizzazione di verde di vicinato d'uso pubblico, etc.). In tal caso è riconosciuto un incremento volumetrico (maggiori superfici utili e maggiori altezze) rispetto al volume demolito, sempre che le disposizioni di legge sovraordinate lo consentano.

Negli ambiti **periurbani da riqualificare**, che si configurano come aree di confine tra "la città" ed il territorio rurale, l'obiettivo strategico che intende perseguire il PSC è strettamente connesso alla formazione del necessario effetto urbano particolarmente carente, tanto da configurarli come periferie non strutturate. Se pur presenti in porzione minima in prossimità dei centri principali, assumono dimensione consistenti nella frazione Foresta (di recente formazione). In quest'ultimo caso in considerazione di detta dimensione, in assenza di un piano unitario di riqualificazione, sono ammessi i soli interventi di ampliamento marginale dei fabbricati esistenti nonché la loro ristrutturazione e manutenzione. In presenza di un piano unitario di intervento, ed a fronte della realizzazione e cessione delle opere urbanizzative connesse (viabilità, parcheggi, piazze, verde di vicinato, arredo urbano, pubblica illuminazione, fognature, etc.), è consentita nuova edificazione con un premio di volumetria (anche in deroga all'altezza massima prevista) ragguagliato al peso delle opere realizzate e cedute. E' concessa, inoltre, ulteriore premialità in caso della realizzazione di edilizia ecosostenibile e di sistemi di mitigazione dell'impatto ambientale (controllo degli sversamenti, raccolta delle acque di prima pioggia, formazione di cortine arboree, utilizzazione di energie alternative, formazione di piattaforme ecologiche, etc.).

Gli ambiti **urbani da riqualificare** coincidono con le aree di recente espansione non strutturate tipologicamente, e si localizzano principalmente in prossimità degli assi stradali ("sviluppo lineare"). In questo caso la morfologia risulta maggiormente aggregata, ma comunque priva di un tessuto urbano ben definita e dei necessari riferimenti identitari. La strategia

del PSC mira a recuperare, all'interno di detti ambiti, una maggiore qualità della vita attraverso la realizzazione dei necessari spazi per la mobilità, la socializzazione ed i servizi elementari. Per raggiungere questo obiettivo si determinano una serie di incentivi connessi con la premialità urbanistica da attivare con la formazione di piani attuativi unitari di iniziativa pubblica e/o privata che, attraverso i meccanismi della perequazione, consentano la realizzazione di detti servizi. In assenza di detti piani si procede con intervento diretto (singolo permesso a costruire).

In tutti gli ambiti suddetti saranno comunque determinati opportuni incentivi (sia volumetrici che di sgravio di oneri) per il perseguimento di obiettivi connessi a:

1. facilitare la realizzazione di alloggi per giovani coppie, anziani, famiglie numerose già residenti nel territorio comunale da almeno cinque anni
2. la riqualificazione delle strutture produttive ricettive esistenti anche a mezzo di contenuti incrementi volumetrici se ammissibili in funzione delle aree di pertinenza
3. la realizzazione di servizi comunque connessi al turismo; al tal proposito si specifica che, le aree di cui alla Legge 113/83, non ancora edificate, potranno essere utilizzate solo e soltanto per la realizzazione di tali servizi
4. adeguare le dotazioni infrastrutturali di cui al DM 1444/68 che dovranno essere realizzate contestualmente alla edificazione dei nuovi edifici, anche consentendo premialità rapportate all'impegno economico-finanziario degli interventi necessari da realizzare
5. agevolare la realizzazione di strutture ricettive turistiche anche se si rende comunque necessario rivedere gli indici edificatori della Variante al PRG vigente per adeguarli meglio al reale stato dei luoghi. Nel contempo, proprio per incentivare tale tipo di attività, si ritiene opportuno determinare la possibilità di intervento diretto, sempre mantenendo a carico del richiedente l'obbligo della realizzazione delle dotazioni minime e della formazione degli standards di zona (atto unilaterale d'obbligo)

Nella zona a nord del Cento abitato si colloca, inoltre, un'area che riveste particolare importanza ai fini strategici della riqualificazione e della trasformazione urbana dell'intero compendio. Si tratta di un ambito produttivo (**ex Marlano**) dismesso di notevoli dimensioni (Ha 18.), le cui potenzialità sono estremamente importanti e che deve essere gestito in regime di "concertazione" con gli investitori in modo da massimizzarne le ricadute. Il suo ruolo deve essere inserito all'interno della finalità strategica più generale che vede come prioritaria l'esigenza di dotazioni qualificate nell'ambito delle attrezzature ricettive e dei servizi comunque connessi al turismo, ma fruibili anche dagli utenti stanziali. Si tratta in sintesi di individuare una serie di "attività" con il preciso intento di dotare il Comune di una serie di "spazi" e "contenitori" funzionali alla domanda endogena ed esogena. La prima riferita anche ad un comprensorio più ampio (l'isocrona dei 30 minuti) che comunque è carente di un'offerta qualificata in alcuni settori nei quali si è strutturata una domanda consistente e qualificata (spazi espositivi e museali, convenzionistica, grandi eventi, spettacoli, etc.), la seconda connessa più direttamente alla domanda turistica di qualità (alberghiera in primis) ed ai suoi servizi, in particolare quelli nautici. Si dovrà

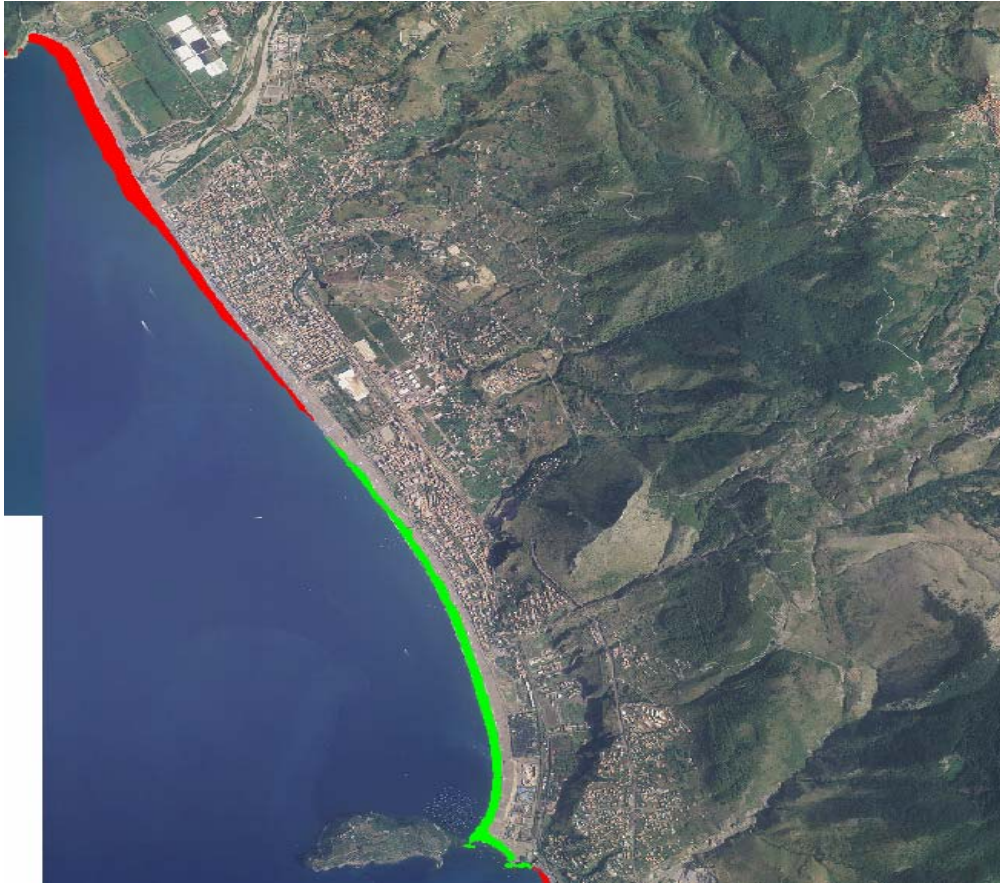
strutturare, pertanto, una normativa concertata (PINT) in grado di incentivare la formazione di dette attrezzature escludendo un uso indifferenziato delle aree interessate. Per quanto attiene la parte di questa area utilizzata per la residenza stabile, si ritiene opportuno mantenerne l'attuale destinazione d'uso, consentendone ampliamenti marginali sia in caso di ristrutturazione che in caso di demolizione e ricostruzione, finalizzando gli stessi ad edilizia sociale a canoni e prezzi di vendita predeterminati in modo da soddisfare la domanda che proviene da tale settore.

Per quanto attiene la localizzazione dell'area portuale, è stato effettuato una prima sommaria indagine mirata ad una verifica di prefattibilità, che si espone di seguito.

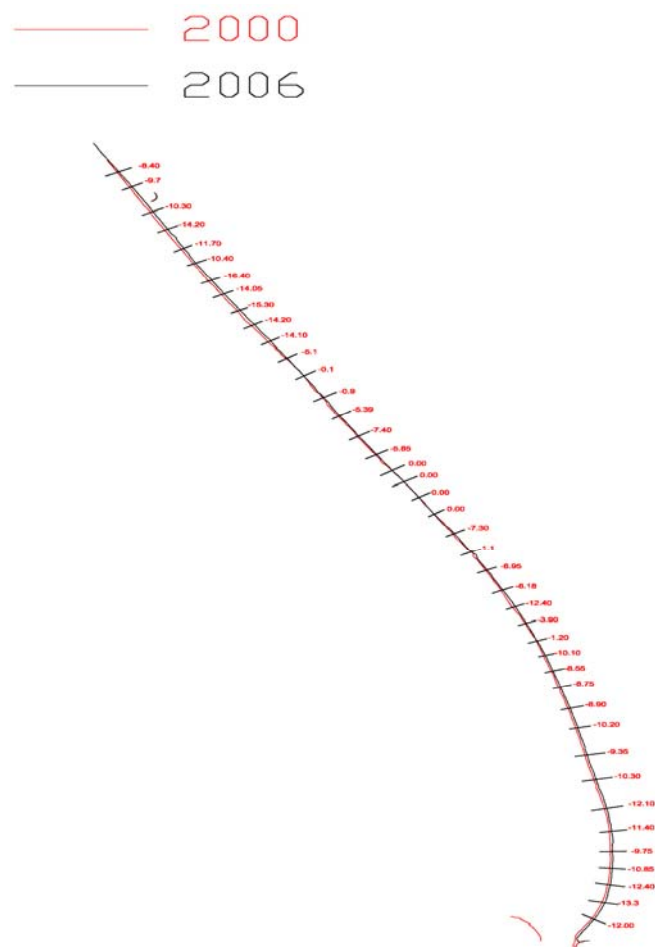
“Per definire un ordine di grandezza delle problematiche inerenti la dinamica costiera del paraggio in esame, fenomeno continuamente in evoluzione, si è fatto riferimento al bilancio delle variazioni della linea di costa italiana disponibile nel Portale Cartografico Nazione – Progetto Coste svolto dalla Segreteria Tecnica per la Tutela del Territorio Direzione Generale per la Difesa del Suolo del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare. (www.pcn.minambiente.it/PCN/progettocoste2.htm).

Sono state eseguite le elaborazioni dei dati vettoriali disponibili riferiti alla linea di costa tracciata sulla base delle tavolette IGMI 1:25.000 (riferimento anno 1960) e alla linea di costa tracciata sulla base delle ortofotografie aeree del Volo Italia 2000 (riferimento anno 2000), georeferenziate e perfettamente sovrapponibili tra loro.

I dati degli ultimi 40 anni evidenziano un trend erosivo nella zona Nord del paraggio e un accumulo nella zona Sud.



Una ulteriore analisi è stata basata sul confronto delle ortofoto degli anni 2000 e 2006. Il paraggio in questa finestra temporale sembra presentare una lieve erosione, pur mantenendo un trend di equilibrio nella parte centrale della costa.



Alla luce di queste **sommarie** indagini si possono evidenziare i seguenti punti:

1. il paraggio in esame è caratterizzato da una significativa dinamica litoranea;
2. il trend evolutivo degli ultimi 40 anni mostra nella zona oggetto di intervento una certa stabilità pur presentando a Nord ed a Sud fenomeni rispettivamente di erosione e di accrescimento;
3. il trend evolutivo degli ultimi 6 anni mostra analogamente nella zona oggetto di intervento una certa stabilità presentando però sia a Nord che a Sud fenomeni di lieve erosione.

Risulta quindi necessario ed evidente che per una più dettagliata analisi di prefattibilità dell'intervento siano necessarie una serie di indagini:

1. rilievi della linea di riva e dei fondali ripetuti almeno 2 volte (periodo estivo e invernale) per quantificarne le variazioni stagionali;
2. indagine meteo marina ad hoc a largo e sottocosta;
3. misure dirette della idrodinamica e del trasporto solido sotto costa;

4. simulazioni numeriche della dinamica e morfodinamica in assenza ed in presenza del porto in oggetto.

La localizzazione portuale identificata, per le cose dette, sembrerebbe l'unica possibile anche perché eventuali alternative si porrebbero in conflitto con situazioni ambientali certamente più vulnerabili. Ci riferiamo in particolare alle aree più prossime all' Isola Dino che, pur configurandosi come approdo naturale (per molti anni nel passato hanno svolto questo ruolo) costituiscono una notazione di grande pregio ambientale e paesaggistico. In particolare la presenza delle praterie di poseidonia inibisce qualsiasi utilizzazione dello specchio d'acqua che ne possa alterare, permanentemente, il delicato equilibrio.

Un'altra area dismessa, questa volta in pieno Centro Cittadino, può svolgere un ruolo determinante finalizzato, anch'esso, alla riqualificazione dell'armatura urbana referente; ci riferiamo alla **ex Cava** in prossimità del Santuario rupestre della Madonna della Grotta. Un limite alla sua utilizzazione è dato dai costi necessari a porre in sicurezza il fronte di cava che manifesta elevati rischi di crolli accidentali, per cui non risulta immediatamente agibile. Anche l'utilizzazione di questa area potrebbe avvenire con il contributo di investitori privati, ma sempre privilegiando le funzioni ricettive e dei servizi per l'accoglienza religiosa, nonché per amplificare la rilevanza dei siti archeologici presenti nella Grotta e nelle sue pertinenze¹⁵. A tale tematismo si connette direttamente quello del centro di antica formazione, che potrà trovare nuovi destini in rapporto alla definizione di una maglia pedonale che lo colleghi immediatamente (e senza soluzione di continuità) agli assi pedonali esistenti (Viale della Libertà, le Piazze, il Lungomare). Ciò si potrà fare creando le condizioni per la formazione di tre assi pedonali trasversali (Via Manzoni, Via Garibaldi, Via San Francesco di Paola). Tale operazione rientra nel quadro di revisione della mobilità e della fruibilità del centro cittadino e ricostituisce il rapporto tra due elementi caratterizzanti la città di Praia, quali: il mare (valore naturale) ed il santuario (valore storico-culturale).

Altra area di rilevanza strategica è quella a sud dell'abitato attualmente utilizzata, oltre che per strutture ricettive (il costruendo Borgo di Fiuzzi), come zona per servizi connessi alla balneazione (Parco Acquatico, rimessaggio natanti, parcheggi) essendo inserita in un contesto paesaggistico-ambientale di notevole valenza (la scogliera di Fiuzzi e la SIC dell' isola Dino). Le strutture esistenti sono in regime di concessione a privati e risentono di una scarsa capacità funzionale anche in ragione dell'epoca di realizzazione. Si ritiene pertanto che sia opportuno ripensare, sempre in regime concertativo, ad una loro riqualificazione mirata ad un offerta di maggiore qualità connessa soprattutto alla forte attrattiva degli areali protetti (Parco Marino), inserendole in un circuito naturalistico in grado di attrarre una domanda turistica fortemente orientata e strutturata sulle tematiche ambientali. Il tutto anche a mezzo della predisposizione di

¹⁵ Anche in questo caso la Normativa del PSC dovrà fornire da un lato incentivi premiali, dall'altro definizioni certe delle funzioni allocabili

un piano particolareggiato di insieme previo concorso di idee a livello internazionale (Waterfront).

La stessa Isola Dino dovrà svolgere un ruolo trainante dal punto di vista della specificità dell'offerta turistica legata alle sue valenze paesaggistiche e naturalistiche. In tale direzione il PSC tende a determinare le condizioni per la riqualificazione della struttura ricettiva esistente (oggi in stato di forte degrado) e per una fruibilità dei luoghi connessa alla domanda di turismo naturalistico (escursionismo, didattica, osservazione, ricerca, etc), per cui si prevede la costituzione di un POLO DI OSSERVAZIONE E DIVULGAZIONE SCIENTIFICA, così da preservare e nello stesso tempo promuovere i valori naturalistici legati alla flora e alla fauna . . Il tutto nel pieno rispetto del disposto dell'art. 24 del Regolamento annesso al Piano di Gestione delle Aree SIC approvato dalla Regione Calabria. A tal fine il PSC individua gli immobili di cui al comma 4 del citato art. 24.

Le **aree urbanizzabili** sono state definite in applicazione del disposto della LUR con l'obiettivo di contenere al massimo il consumo di suolo e di determinare le necessarie economie di scala relativamente alle opere di urbanizzazione. Attraverso la loro localizzazione, inoltre, si determina il perseguimento degli obiettivi strategici complessivi del PSC, per cui esse sono funzionali al ridisegno del territorio e soprattutto all'incentivazione degli interventi di trasformazione delle aree contermini cui si riferiscono. E' questo il caso delle aree urbanizzabili di maggiore estensione che sono localizzate in prossimità delle aree collinari dei due centri della Laccata e della Foresta. L'utilizzazione di detti ambiti avviene, a seguito della definizione del POT (se necessario), a mezzo di piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata con conseguente applicazione delle norme perequative finalizzate ad un'equa distribuzione degli oneri connessi al reperimento delle aree per i servizi e l'infrastrutturizzazione. Anche in questo caso la loro funzione è quella di impedire un'uso disorganico dei territori di margine in modo da evitare la formazione di interventi episodici privi delle necessarie connotazioni urbane.

Si sottolinea come l'utilizzazione di queste aree deve avvenire avendo come riferimento escludente la verifica della compatibilità del carico urbanistico indotto dai nuovi insediamenti sulle infrastrutture esistenti. La maggiore criticità è quella relativa al sistema della mobilità sia interna che esterna ai due centri, per cui risulta imprescindibile una sua definizione (ed attuazione) in stretta osservanza del disegno di Piano.

Per quanto attiene lo svolgersi delle attività produttive, del tipo artigianale, si ritiene opportuno che le stesse siano localizzate in un'area dismessa già occupata da una struttura in grado di riceverle. Detta area (capannone ex Line&Lane) è situata in una zona servita da tutte le dotazioni necessarie, pertanto il carico urbanistico aggiuntivo non determina la necessità di adeguamenti infrastrutturali. Altre aree per attività artigianali di servizio potranno essere recuperate all'interno del compendio delle aree urbanizzate, laddove gli spazi e l'attuale utilizzazione fondiaria ne determini la possibilità.

Per quanto attiene il **sistema viario** il PSC tende a definire da un lato la riqualificazione del quello minore (viabilità di quartiere) a mezzo delle citate premialità urbanistiche connesse alla formazione di nuovi interventi edificatori, e dall'altro propone la realizzazione di una strada di attraversamento longitudinale in grado di scavalcare il centro abitato nella direzione nord-sud, con due obiettivi: alleggerire la domanda di transito all'interno delle zone di maggiore affluenza (via Luigi Giugni, Via Roma, Via Colombo, lungomare Sirimarco nel periodo estivo), recuperare zone difficilmente accessibili, ma che comunque svolgono un ruolo strategico come l'area del Santuario rupestre in prossimità della Cava dismessa. Questa nuova strada dovrebbe attraversare in galleria sia la località Fortino che il piccolo promontorio prima delle aree archeologiche, per poi riconnettersi alla via Tevere che dovrebbe ampliarsi a seguito della cessione delle aree ferroviarie dismesse parallele alla stessa. Il suo innesto alla viabilità esistente è individuato su via dell'Industria idonea per tracciato e geometria a recepire i nuovi maggiori flussi di traffico. In tale ipotesi è contemplata la necessità di realizzare un nuovo sottopasso alla linea ferroviaria in prossimità dell'area cimiteriale. La fattibilità di queste proposte è sottoposta a verifica sia tecnica (le gallerie e la dismissioni delle aree ferroviarie) che economica-finanziaria.

La riqualificazione della rete stradale interna è, inoltre, completata dalla messa in sicurezza degli innesti principali fra le arterie minori con la viabilità principale. In particolare sono previste una serie di rotatorie in grado di fluidificare gli innesti principali (sottopasso ferroviario della zona industriale e della Mantiniera, innesto in località Fortino, etc) nonché la realizzazione di uno svincolo sfalsato in prossimità della strada per FiuZZi per l'esecuzione del quale occorrono ulteriori verifiche. In alternativa anche in questo caso potrebbe essere realizzata una rotatoria.

Si rende necessario, infine, mettere in sicurezza gli attuali innesti del sistema interno con la viabilità principale (SS 18). In tale direzione sono stati avviati gli opportuni contatti con l'Ente Gestore (ANAS) che, a seguito di sopralluogo già effettuato, ha dichiarato la propria disponibilità a produrre un adeguato progetto con particolare riferimento all'innesto in località Pian del Vigne, Fortino, e Foresta.

La Legge Urbanistica Regionale pone particolare attenzione alla pianificazione del **territorio agroforestale** (art.50) al quale si assegna il compito fondamentale di fattore di sviluppo e di elemento di connotazione fondante dell'identità paesaggistica regionale. Il PSC, pertanto, pone in essere un quadro normativo d'ambito mirato alla salvaguardia, in termini produttivi (anche se marginali) , e ad una utilizzazione finalizzata, da un lato al potenziamento delle produzioni in essere e, dall'altro, al mantenimento in loco della utilizzazione rurale. Attraverso la formazione della Relazione Agropedologica, sono state individuate le zone maggiormente vocate alle produzioni di qualità,, per cui al loro interno si esclude la possibilità di trasformazioni territoriali che non siano necessarie alla conduzione dei fondi e/o alla conservazione, stoccaggio e trasformazione dei prodotti agricoli. La stessa residenzialità agricola è incentivata puntando al recupero degli immobili rurali esistenti, per i quali sono consentiti incrementi volumetrici e

di superficie utile connessi anche a forme integrative di reddito, quali l'agriturismo o l'ospitalità rurale. In questo ambito è vietato l'abbattimento, il taglio, l'espianto delle essenze produttive (soprattutto quelle di alto fusto) Sono, inoltre, escluse dall'edificazione e dalla trasformazione territoriale le aree individuate dal PSC come boscate e/o percorse dal fuoco (art. 142 del DLgs 42/94), per le quali l'utilizzazione, anche ai fini agricoli, è subordinata alla predisposizione di appositi Piani di Utilizzazione Aziendale. La Relazione agropedologica definisce l'unità aziendale minima. Anche in questi ambiti agricoli, e soprattutto nel caso di realizzazione di allevamenti zootecnici, si fa obbligo della predisposizione di appositi mitigatori di impatto finalizzati principalmente al controllo degli sversamenti dei liquami e del mantenimento della permeabilità dei suoli. Le zone d'ambito con destinazione a colture non specialistiche, sempre che non ricomprese in ambiti di tutela paesaggistica, nei quali viene interdetta ogni trasformazione territoriale ai fini edificatori, possono essere utilizzati per l'impianto di colture autoctone tipiche dei luoghi, o per impianti in serra o vivaistici per la realizzazione dei quali è comunque sempre esclusa la possibilità di abbattimento di alberature di alto fusto eventualmente presenti. La residenzialità extragricola (art. 52 comma 2 della LUR) resta ammessa esclusivamente nelle zone d'ambito a coltura non specialistica con edificabilità pari 0,010 mq/mq di superficie utile; anche in questo caso detta edificabilità deve tendere ad una contenuta alterazione dei luoghi e deve utilizzare tipologie e tecniche costruttive proprie dei luoghi referenti. La stessa viabilità, strettamente necessaria allo svolgersi delle attività agricole, deve essere realizzata utilizzando i percorsi esistenti e minimizzando le loro modificazioni con piccoli ampliamenti e con pavimentazioni adeguate (resta escluso l'uso di pavimentazioni in asfalto e/o cemento).

Per quanto attiene gli **ambiti fluviali** (fiumi, torrenti, corsi d'acqua), in assenza di una loro classificazione fra le Acque Pubbliche di cui al Regio Decreto in Gazzetta Ufficiale del Regno n° 173 del 25/07/2905, sono stati determinate le sole fasce di rispetto idrogeologiche (per come perimetrate in apposita cartografia) e le fasce di pertinenza paesaggistica-ambientale che si configurano come corridoi ecologici di collegamento fra le aree di costa e quelle montane. In tal modo si determinano le condizioni per la permanenza lo sviluppo della fauna selvatica, nonché della flora autoctona. Le norme del PSC, comunque, ne consentono l'uso per i soli fini agricoli, con esclusione di ogni edificazione e trasformazione non compatibile con detti fini. In questi ambiti, inoltre, è fatto assoluto divieto di sversamenti di liquami di qualsiasi natura, così come è esclusa ogni alterazione della superficie permeabile che ne limiti la capacità di drenaggio.

Il PSC, in applicazione delle vigenti disposizioni, ha determinato la rilettura dell'impostazione della Variante al PRG in vigore. In particolare è stato necessario **sottrarre all'edificazione** le seguenti aree individuate con la stessa simbologia presente nella citata Variante:

	destinazione di zona	mq	Indice mc/mq	volume
1	ZTO del tipo C4/1: area di espansione residenziale sottratta all'edificazione in applicazione dell'art.24 punti 4, 5a,d degli Indirizzi per l' Attuazione e per la redazione dei PSC allegati al PTCP. Esse sono altresì interessate da parti di rispetto idrogeologico, e con forte acclività individuate come mediamente vulnerabili paesaggisticamente. Risulta, inoltre, di difficile rea-			

	lizzazione il collegamento alla rete viaria e non adeguate le dotazioni in essere.	73.673	0,15	11.051
2	ZTO del tipo C4/2 area caratterizzata come la precedente, ma con pendenze superiori e maggiore difficoltà di collegamento viario	112.870	0,15	16.930
3	ZTO del tipo C4/3 area di espansione residenziale sottratta all'edificazione in applicazione dell'art.24 punti 4, 5a,d degli Indirizzi per l' Attuazione e per la redazione dei PSC allegati al PTCP. Con pendenze accentuate in zona a media vulnerabilità paesaggistica, difficilmente collegabile alla viabilità principale e con scarse dotazioni territoriali. E' compresa tra due impluvi naturali.	32.796	0,15	4.918
4	ZTO del tipo C2/6 area di espansione residenziale sottratta all'edificazione in applicazione dell'art.24 punti 4, 5a,d degli Indirizzi per l' Attuazione e per la redazione dei PSC allegati al PTCP. Fortemente acclive e interessata, su due lati, da rispetto dei corsi d'acqua. Viabilità di accesso disagiata e con tratti in forte pendenza, inadeguate o assenti le altre dotazioni territoriali	32.890	0,45	14.800
5	ZTO del tipo CA/2 area di espansione turistica –interventi alberghieri- in gran parte localizzata in zona interessata da attività agrituristica e quindi non compatibile con essa. Acclività media, boscata nella parte alta. Viene sottratta all'edificazione anche perché richiesto dal conduttore dell'attività agrituristica. Si consente comunque il potenziamento dell'attività alberghiera in essere a mezzo di apposita normativa	83.600	2,00	167.200
6	ZTO del tipo CA/7 area di espansione turistica –interventi alberghieri- localizzata in area inaccessibile in prossimità di una cava in esercizio. Viene sottratta all'edificazione a causa dell'acclività superiore al 35%, all'assenza di dotazione territoriali, ed in quanto referente ad area a vulnerabilità paesaggistica alta. Non edificabile in applicazione dell'art.24 punti 4, 5a,d degli Indirizzi per l' Attuazione e per la redazione dei PSC allegati al PTCP.	114.134	2,00	228.268
7	ZTO del tipo CA/8 area di espansione turistica –interventi alberghieri- Sottratta all'edificazione perché localizzata in area con dotazioni territoriali insufficienti, compresa tra due fasce di rispetto dei corsi d'acqua. Pendenza medio-alta in zona a vulnerabilità paesaggistica elevata. Si applica il disposto di cui al citato art.24	24.899	2,00	49.798
8	ZTO del tipo ET area impropriamente destinata alle attività agrituristiche in quanto la legislazione vigente ne prevede la possibilità soltanto nelle zone ad esclusiva destinazione agricola	1.432.483	0,10	143.248
	Totale generale aree sottratte	1.907.345		636.214

Le suddette rimodulazioni di zone edificabili determinano la **riduzione di un carico urbanistico equivalente a 6.362,14 abitanti**, con conseguenti notevoli, benefiche ricadute sul piano della sostenibilità ambientale di tutto l'impianto del PSC.

Si specifica che in questa fase di elaborazione vengono eliminati tutti i vincoli di inedificabilità determinati dalla formazione delle aree per standard di servizio, per come individuati dalla Variante al PRG vigente. Al fabbisogno emergente da soddisfare si provvederà in applicazione delle disposizioni perequative individuate nella Normativa allegata al PSC.

5.1.4. I meccanismi perequativi

L'art. 54 della LUR introduce il meccanismo innovativo della perequazione urbanistica con la finalità di una più equa distribuzione dei vantaggi e degli svantaggi propri della pianificazione territoriale. Le finalità perequative possono essere sinteticamente riassunte come appresso:

- ricerca della cosiddetta indifferenza dei proprietari rispetto alle scelte di Piano, al fine di evitare discriminazioni;
- la marginalizzazione dell'istituto espropriativo: in breve il passaggio dell'autoritatività delle scelte pubbliche verso la ricerca del consenso;
- la copertura del fabbisogno di opere pubbliche (opere di urbanizzazione) al di là della garanzia degli standards urbanistici al fine di colmare il gap di opere pubbliche comunali;
- la realizzazione a carico del proprietario delle opere di urbanizzazione: principio che si riconnette al passaggio della proprietà da fondiaria ad edilizia;
- la flessibilità delle prescrizioni urbanistiche e la loro attuazione mediante un "urbanistica relazionale" la cui attuazione cioè è basata essenzialmente sulle relazioni contrattuali che si instaurano con i destinatari delle prescrizioni urbanistiche ove l'amministrazione si limita a svolgere una funzione di terzietà rispetto alla realizzazione delle scelte pianificatorie;¹⁶

In buona sostanza, prescindendo in questa sede da più approfondite disamine di carattere tecnico-giuridico, il sistema perequativo deve tendere ad eliminare, che con le scelte di Piano si creino forti discriminazioni tra proprietà fondiarie che, pur avendo gli stessi diritti (omogeneità dello stato di fatto e dei requisiti oggettivi dei terreni), potrebbero essere, in termini di potenzialità d'uso, penalizzate o meno a secondo della destinazione che viene loro assegnata: da una parte le aree edificabili dall'altra le aree vincolate per i servizi primari e secondari. Nel contempo la perequazione deve consentire alla Pubblica Amministrazione di formare una sorta di demanio di aree pubbliche acquisito senza gli eccessivi oneri propri dei meccanismi espropriativi: ciascun proprietario di aree edificabili deve concorrere alla formazione di detto demanio pubblico, ottenendo in cambio una sorta di indennizzo commisurato al sacrificio richiesto. Risulta implicito che la totalità di detto meccanismo non può che essere determinata in sede di pianificazione attuativa, in particolare in fase di redazione del POT, in quanto il Piano generale non può spingersi, per sua natura, sino alla definizione dei dettagli propri della perequazione. Il PSC deve tendere, quindi, a fissare i criteri generali perequativi all'interno dei quali troveranno applicazione le "relazioni contrattuali" che porteranno alla concreta attuazione delle scelte di Piano.

L'applicazione del suddetto meccanismo perequativo ha suscitato non poche discussioni sul piano giuridico soprattutto quando si è cercato di attuarlo con rigidità e schematismi eccessivi. Ne è riprova la sentenza del TAR Lombardia (n° 1000 del 20/11/2002) che annullava il PRG di Brescia, nonché quella del TAR Campania (n°670 del 18/01/2002) che impone la perequazione esclusivamente nelle fase attuativa dello strumento urbanistico. Altro aspetto di legittimità, come fa rilevare il Prof. Paolo Urbani, è connesso con la possibilità di definire la

¹⁶ Prof. Paolo Urbani – Relazione al Convegno INU aprile 2004

trasferibilità della volumetria ammissibile (bene immateriale) a mezzo di atti pubblici, non essendo prevista, dalla legislazione vigente, la trascrivibilità di tale diritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Si deve considerare, inoltre, che la perequazione urbanistica può risultare di più agevole determinazione ed attuazione in quei territori caratterizzati da dinamiche edilizie caratterizzate da una forte presenza di proprietà fondiariae concentrate e di notevole dimensione, nonché laddove è massiccia l'attività di imprese edilizie legate ai meccanismi della compravendita immobiliare. Risulta più complessa e di difficile esecuzione, invece, nei casi, come il nostro, in cui le dinamiche di edilizie sono per lo più legate a fenomeni dell'autocostruzione mirati al soddisfacimento delle esigenze delle singole famiglie.

In forza di ciò si ritiene più opportuno, nella nostra fattispecie, strutturare un sistema perequativo legato a forme compensative piuttosto che alla complessità delle forme connesse ai valori dei terreni ed agli interessi economici-finanziari delle operazioni immobiliari, anche perché ciò porterebbe a variazioni continue ed a continui aggiornamenti legati direttamente alla ciclicità delle oscillazioni del mercato immobiliare..

In breve sintesi, pertanto, si procederà nel seguente modo:

- a. a tutti i compendi edilizi che manifestano lo stesso stato di fatto e di diritto, verrà attribuita una eguale capacità insediativa(in termini di cubatura massima assentibile o di superficie utile realizzabile)
- b. le aree destinate a servizi dal PSC godono degli stessi diritti edificatori delle aree immediatamente utilizzabili e questi diritti, a seguito della cessione volontaria delle aree suddette, potranno essere utilizzati o sulla parte residua del lotto (anche in deroga all'altezza massima prevista) o in altra area di proprietà del cedente alle condizioni di cui al punto seguente. Al cedente verrà attribuita una capacità insediativa teorica maggiore (volume compensativo) nel caso in cui si farà carico anche della realizzazione (parziale o totale) delle opere urbanizzative e/o di natura sociale, detta capacità insediativa teorica sarà proporzionale agli oneri finanziari sopportati dal cedente per la realizzazione delle opere, questi oneri saranno calcolati in applicazione dei prezzi vigenti per le categorie di opere realizzate.
- c. questo volume, proporzionale all'area ceduta ed alle opere realizzate, potrà essere edificato sia nell'ambito dello stesso compendio (anche in deroga all'altezza massima in esso previsto), sia in altri terreni di proprietà dei cedenti, sempre che non esclusi dall' edificazione per norme di Piano o vincolati e/o tutelati da leggi statali e/o regionali. Detti terreni potranno, inoltre, essere alienati con il diritto all'edificazione acquisito a seguito del meccanismo perequativo, e su di essi si applicheranno gli stessi parametri urbanistici (compresa la destinazione d'uso) della zona che ha determinato la perequazione. Nel caso in cui il cedente non vorrà realizzare le opere, ma vorrà mantenere il diritto al volume compensativo, dovrà corrispondere (alla Pubblica Ammini-

strazione) un ristoro monetario pari all'importo delle opere non realizzate, sempre calcolato (sulla scorta di progetti esecutivi) in applicazione dei vigenti prezzi (Prezzario regionale della Regione Calabria) per quelle categorie di opere

- d. il meccanismo perequativo suddetto, sarà applicato anche nel caso che il pubblico interesse determini la necessità di demolizione di fabbricati che risultino in contrasto con le scelte di Piano; in questo caso sarà consentita, oltre la ricostruzione dell' immobile demolito in altro luogo di proprietà del soggetto sottoposto al provvedimento, una premialità volumetrica direttamente connessa al danno subito ed allo stato d'uso dello stesso immobile. Il terreno individuato per 'attuazione del meccanismo perequativo, sempre che non escluso dall'edificazione per norme di Piano o vincolato e/o tutelato da leggi statali e/o regionali, potrà essere alienato mantenendo i diritti acquisiti in sede perequativa.
- e. per gli immobili situati negli ambiti a valenza storica, in presenza di un loro possibile recupero e riutilizzo per finalità sociali, il meccanismo perequativo potrà essere applicato, sempre che ve ne sia un reale interesse da parte della Pubblica Amministrazione, avendo come riferimento oggettivo il volume o la superficie utile, nonché lo stato d'uso opportunamente rilevato e certificato, dell'immobile da cedere. In questo caso, alla proprietà cedente, sarà consentito di realizzare, in altro terreno di proprietà, sempre che non escluso dall'edificazione per norme di Piano o vincolato e/o tutelato da leggi statali e/o regionali, un volume (o superficie) pari a quello ceduto. In funzione dello stato d'uso dell'immobile ceduto potrà essere consentito un incremento volumetrico per il nuovo immobile da realizzare, inversamente proporzionale ai costi necessari a rendere agibile l'immobile ceduto: a maggiori costi corrisponde minor volume e/o superficie per il nuovo immobile.

Il suddetto meccanismo, per come strutturato, potrà essere applicato anche alle zone edificatorie in cui si prevede il rilascio di singolo permesso a costruire. Nelle aree di riqualificazione urbana sarà attuato a seguito delle presentazione del piano attuativo in esse previsto e secondo i relativi parametri. Negli ambiti urbanizzabili, l'attuazione dei meccanismi perequativi, sarà preceduta dal POT d'ambito e, qualora questo non sia immediatamente attuabile, da apposito PAU relazionato al subambito di riferimento per come individuato nel PSC.

Il meccanismo perequativo suddetto, che trova compiuta definizione di dettaglio nel REU allegato, deve intendersi come strumento strategico indispensabile e finalizzato a dare una concreta attuazione al disegno strutturale del Piano. Il PAU privilegiato per perseguire le finalità perequative è il PINT (Programma Integrato di Intervento) di cui all'art. 33 della LUR. In casi particolari, definiti dal REU, possono essere utilizzati anche singoli Piani di Riqualificazione Edilizia che comunque determinino la necessità di cessione di aree e la realizzazione di opere da parte del proponente l'intervento.

L'applicazione della perequazione urbanistica deve intendersi come aggiuntiva rispetto alla premialità ed agli incentivi di cui al 3° comma dell'art.53bis della LUR.

Altra forma di Perequazione, che per altro si ritiene opportuno adottare con il PSC, è quella riferita alla Legge 308/2004 la quale, all'art. 1 comma 21 3 seg. introduce la compensazione traslativa. Essa "consiste nella possibilità per il proprietario dell'area che non sia più nella condizione di esercitare il diritto ad edificare a causa della sopravvenuta imposizione di un vincolo di inedificabilità assoluta (*vincolo ambientale*) diverso da quelli di natura urbanistica, di chiedere al Comune di traslare il diritto su altra area di cui lo stesso soggetto sia proprietario." ¹⁷

Nel nostro caso detta forma di perequazione potrà essere applicata (oltre che sulle aree già vincolate ope legis) in sede di formazione del PTCP qualora esso dovesse recepire, riconoscendone con ciò forza cogente, le ipotesi di salvaguardia paesistico-ambientale proposte con il PSC. Se ciò dovesse avvenire le aree vincolate ai fini suddetti manifesteranno una potenzialità edificatoria pari all'indice per le zone agricole da utilizzare, previa cessione dell'area vincolata al Comune, in altra area di proprietà del cedente. Il REU disciplina nel dettaglio questa norma.

5.1.5. Il quadro normativo del PSC – Sintesi dello Schema di Piano -.

Il PSC, oltre agli elaborati grafici del quadro conoscitivo e dell'ipotesi strutturale di organizzazione del territorio referente nonché quelli relativi alla Relazione Geologica ed Agropedologica, è formato dal REU (di cui all'art.21 della LUR) , che si compone di due parti principali.

La prima, Norme Generali e di Indirizzo Pianificatorio, contiene una serie di prescrizioni e di indicazioni finalizzate alla tutela ed alla salvaguardia delle risorse ambientali, paesaggistiche e del patrimonio storico-culturale del territorio. Dette norme svolgono forza cogente, ad eccezione di quelle direttamente connesse a meccanismi legislativi che richiedono la definizione di piani sovraordinati. Nella fattispecie ci riferiamo a tutte quelle prescrizioni la cui valenza cogente trova supporto legislativo nella formazione del QTR/P, del PTCP e del Piano di gestione delle Aree SIC. Queste prescrizioni, pertanto, per come formulate nel REU, assumono significato di indirizzo. Esse, quindi, potranno subire affinamenti, modifiche e/o integrazioni che saranno opportunamente discusse in sede di concertazione con le Amministrazioni competenti.

Si specifica sin d'ora che dette prescrizioni del REU, discendono da una analisi puntuale del territorio referente ed in quanto tali costituiscono supporto indispensabile alla definizione dell'identità dei luoghi che si intendono proteggere e salvaguardare.

¹⁷ Edilizia e Territorio n° 2/2005

La seconda parte, che sarà predisposta a seguito dello svolgersi della Conferenza di Pianificazione, conterrà più specificatamente il quadro regolamentare ed attuativo del PSC con particolare riguardo alle dotazioni territoriali ed alle infrastrutture generali, alla modalità di attuazione del quadro strategico a mezzo degli strumenti attuativi ed alla regolamentazione urbanistico-edilizia di dettaglio.

In merito a quest'ultima si specifica che saranno predisposte ed allegate le schede fondamentali di gestione riferite ai singoli ambiti, subambiti o comparti quando individuati come strumenti attuativi dei PAU, o dei singoli interventi di riqualificazione urbana anche se attuati a mezzo di singolo intervento successivo al permesso a costruire. Dette schede costituiranno anche un mezzo di controllo delle varie fasi attuative del PSC nel senso che ad esse ci si dovrà riferire per verificare la coerenza, la sostenibilità e la compatibilità degli interventi proposti, il tutto in attuazione dell'art. 10 della LUR che assume la VAS come elemento fondamentale di gestione e controllo del territorio.

A tal proposito si sottolinea come, lo schema di Piano proposto, per come strutturato nel corpo della presente Relazione e negli allegati grafici, può sinteticamente riassumersi nel seguente modo:

- 1) L'incremento del suolo urbanizzabile risulta marginale rispetto a quello già urbanizzato
- 2) Il PSC determina una contrazione delle aree edificabili rispetto allo strumento urbanistico vigente, in quanto sono state ridimensionate (o sottratte all'edificazione) quelle aree in palese contrasto con le finalità di salvaguardia paesaggistica-ambientale del contesto identitario dei luoghi, nonché in contrasto con le prescrizioni e gli indirizzi della pianificazione sovraordinata
- 3) Viene data piena attuazione alle politiche di tutela delle aree SIC in applicazione alla Pianificazione sovraordinata (Piano di Gestione)
- 4) Sono state individuati, e sottratte all'antropizzazione, gli areali a maggiore vulnerabilità ambientale, per i quali si prevedono adeguate politiche di rinaturalizzazione
- 5) Il carico urbanistico determinato dal PSC è compatibile con le dotazioni in essere sul territorio
- 6) Il PSC si pone come obiettivo prioritario la riqualificazione delle aree di margine (ambiti periurbani) già edificate, prescrivendo che la loro utilizzazione dovrà essere preceduta dalla formazione delle eventuali dotazioni carenti/assenti, incentivandone la loro realizzazione (a carico dei privati) a mezzo delle forme perequative
- 7) Sono stati individuati gli opportuni strumenti di compensazione e di mitigazione di impatto ambientale in primo luogo connessi con le problematiche dello smaltimento delle acque di prima pioggia
- 8) Non si determina la formazione di nuova consistente viabilità principale e si tutela quella storica con valenza panoramica e paesaggistica
- 9) Vengono fissati i parametri di permeabilità dei suoli per consentire un'adeguata ricarica degli acquiferi

10) Il controllo della biopotenzialità territoriale determina un sostanziale equilibrio

11) Il PSC è compatibile con la pianificazione sovraordinata

In conclusione si può affermare che la struttura del Piano proposto è sostenibile dal territorio referente e che non contrasta con le norme di cui al QTR/P, al PTCP, con le Linee Guida della Pianificazione Regionale ed al Piano di Gestione delle aree SIC.

AMBITO (*definizione dell'ambito e sua esatta individuazione*)
Eventuale individuazione del Sub-ambito

CARATTERISTICHE GENERALI

Localizzazione

esatta localizzazione planimetrica ed individuazione dei confini anche catastali

Superficie Territoriale

estensione espressa in mq dell'intera superficie con la distinzione dello stato d'uso per singole porzioni

Caratteri morfologici e funzionali

descrizione dell'area interessata anche in relazione allo stato d'uso ambientale con specificazione delle rispettive quantità in essere per ciascuna funzione

Capacità insediativa

specificazione della capacità definita dal PSC

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

Obiettivi generali dell'intervento

descrizione delle finalità degli interventi ammessi in relazione alle funzioni strategiche definite dal PSC

Modalità attuative

indicazione dei PAU propedeutici all'utilizzazione dell'area, loro estensione e procedure; definizione della tipologia di intervento diretto

Indirizzi per la progettazione

definizione tipologiche e morfologiche degli edifici da realizzare, caratteristiche dei materiali, colori, elementi architettonici, etc. percorsi carrabili e pedonali, mitigatori di impatto, sistemazioni a verde, inserimento delle preesistenze, etc.

Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare

verifica della compatibilità, risanamento situazioni degradate, vulnerabilità idrogeologica, stato dei servizi canalizzati, permeabilità dei suoli, tutela degli ambiti paesaggistici, controllo degli sversamenti, etc

Dotazioni e altre prestazioni di qualità urbana richieste

cessione di aree per servizi, allacciamenti viari, spazi di sosta e parcheggi, alberature, arredo urbano, continuità dei percorsi esistenti, profili edifici,

Funzioni ammesse	<i>verifica delle destinazione d'uso, compatibilità con le funzione in essere, eventuale delocalizzazione di quelle non compatibili, modalità di delocalizzazione, etc</i>
Carichi insediativi massimi ammissibili	<i>verifica dei carichi previsti e compatibilità con quelli in essere anche in rapporto alle funzioni previste, elementi di abbattimento del carico in rapporto agli standard esistenti e previsti</i>
Parametri urbanistico-edilizi	<i>verifica con quelli fissati dal REU, specificazione delle eventuali deroghe e/o incrementi e loro cause</i>
Suddivisione in sub-ambiti	<i>Scansione in zone di intervento unitarie, disaggregazione ed aggregazione in comparti funzionali, aree di intervento diretto, etc.</i>
Dotazioni territoriali minime	<i>Aree a verde pubblico primario e secondario in ragione degli standard di ambito, definizione dei valori perequativi in funzione delle aree cedute, etc.</i>
Prestazioni di qualità insediativa richieste	<i>Inserimento paesaggistico, salvaguardia ambientale, contestualizzazione degli interventi.</i>

NOTE:

.....
.....
.....
.....
.....

SCHEDA DI VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'	
AMBITO	<i>Per come individuato dal PSC anche come subambito</i>
Localizzazione	<i>Esatta localizzazione e caratterizzazione con riferimento alle aree di margine (tipologie edilizie in essere, carico urbanistico, dotazioni, etc)</i>
Caratteri morfologici	<i>Descrizione dettagliata del contesto fisico e funzionale (tipologie edilizie, destinazioni d'uso, stato dei servizi, quantificazione degli standards, viabilità, etc.)</i>
Idrologia superficiale	<i>Individuazione e qualificazione tipologica e dimensionale dei corsi d'acqua principali e secondari, nonché dei canali superficiali di smaltimento delle acque meteoriche e della superficie permeabile ed impermeabile dell'area di riferimento</i>
Vulnerabilità idraulica	<i>Descrizione dettagliata delle criticità idrauliche</i>
Vulnerabilità idrogeologica	<i>Descrizione dettagliata delle criticità idrogeologiche con l'ausilio di indagini specifiche</i>
Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	<i>Analisi degli sversamenti e loro qualificazione e quantificazione, descrizione e documentazione dei sistemi di smaltimento e raccolta</i>
Caratterizzazione sismica	<i>Indagini specifiche mirate alla definizione di una micro zonazione sismica del comparto di intervento</i>
Vincoli di tutela	<i>Individuazione di tutti in vincoli esistenti, loro natura legislativa</i>
Accessibilità	<i>Valutazione delle viabilità (carrabile, pedonale, sosta e parcheggi) e sua funzionalità in ragione del carico in essere ed indotto dall'intervento</i>
Rete fognaria	<i>Localizzazione, dimensionamento, caratteristiche ante e post intervento con quantificazione dei nuovi carichi</i>
Rete gas ed acqua	<i>Localizzazione, dimensionamento, caratteristiche ante e post intervento con quantificazione dei nuovi carichi</i>
Obiettivi di Piano	<i>Per come definiti e specificati nel PSC</i>
Capacità insediativa Funzioni ammesse Stima del carico urban.	<i>In essere e futura in applicazione delle norme di Piano, compatibilità delle funzioni anche in ragione delle dotazioni in essere, esatta definizione del carico urbanistico intrinseco ed indotto</i>
Prestazione di qualità urbana richieste	<i>Verifica degli elementi di qualità per come definiti dalla norme ed articolate nelle schede d'ambito</i>
Esigenza di mitigazione di impatto	<i>Verifica della formazione di mitigatori necessari all'abbattimento dei fattori inquinanti di qualsiasi natura, loro descrizione e natura</i>

CAPITOLO VI°
TABELLE STATISTICHE E GRAFICI

SCHEDA	SERVIZIO	MUNICIPIO		
C 1	UBICAZIONE	P.zza Municipio		

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

NOTE

SCHEDA	SERVIZIO	SCUOLA MATERNA		
C 2	UBICAZIONE	via G. Verdi		

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NOTE: n. alunni 130 - n. aule 6 sup. 2300 mq

SCHEDA	SERVIZIO	SCUOLA ELEMENTARE		
C 3	UBICAZIONE	via G. Verdi		

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NOTE: n. alunni 104 - n. aule 6 sup. 615 mq

SCHEDA	SERVIZIO	SCUOLA ELEMENTARE		
C 4	UBICAZIONE	via A. Manzoni		

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

NOTE: n. alunni 138 - n. aule 10 sup. 3.230 mq

SCHEDA	SERVIZIO	SCUOLA MEDIA		
C 5	UBICAZIONE	via M. Polo		

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NOTE: n. alunni 235 - n. aule nnnn sup. 3.000 mq

SCHEDA	SERVIZIO	LICEO CLASSICO		
C 6	UBICAZIONE	via Fratelli Cervi		

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NOTE: n. alunni 157 - n. aule nnn sup. 3.560 mq

SCHEDA	SERVIZIO	SCUOLA ALBERGHIERA		
C 7	UBICAZIONE	via M. Polo		

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NOTE: n. alunni 316 sup. 3.270 mq

SCHEDA	SERVIZIO	CASERMA DEI CARABINIERI		
C 8	UBICAZIONE	via V. Bellini		

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NOTE

SCHEDA	SERVIZIO	CAMPO SPORTIVO		
C 9	UBICAZIONE			

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NOTE	sup. 11.000 mq
------	----------------

SCHEDA	SERVIZIO	BOCCIODROMO		
C 10	UBICAZIONE	via Lungomare		

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NOTE	sup. 2.280 mq
------	---------------

SCHEDA	SERVIZIO	CHIESA XXXX		
C 11	UBICAZIONE	viale della Libertà		

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

NOTE	sup. 4.380 mq
------	---------------

SCHEDA	SERVIZIO	PARCO ONDA SUD		
C 12	UBICAZIONE	via Lungomare		

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

NOTE	sup. 16.320 mq
------	----------------

SCHEDA	SERVIZIO	IMPIANTO DI DEPURAZIONE		
C 13	UBICAZIONE	via HHHHHH		

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NOTE	sup. 14.365 mq
------	----------------

SCHEDA	SERVIZIO	POSTE ITALIANE		
C 14	UBICAZIONE	via Lungomare		

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NOTE	sup. 1.240 mq
------	---------------

SCHEDA	SERVIZIO	SCUOLA MATERNA		
F 4	UBICAZIONE	via G. Leopardi		

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NOTE: n. alunni 16 - n. aule 2 sup. 1.680 mq

SCHEDA	SERVIZIO	CHIESA XXXX		
F 2	UBICAZIONE	via YYYYY		

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NOTE sup. 870 mq

SCHEDA	SERVIZIO	CAMPO DA GOLF - ZAPARIA		
F 3	UBICAZIONE	via HHHHHH		

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NOTE La qualità è relazionata allo stato attuale di cantierizzazione. sup. 722.250 mq

SCHEDA	SERVIZIO	PARCO ACQUATICO		
FI 1	UBICAZIONE	C/da Mantiniera		

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NOTE	sup. 17.920 mq
------	----------------

SCHEDA	SERVIZIO	PARCO FIUZZI		
FI 2	UBICAZIONE	C/da FiuZZi		

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NOTE	sup. 11.850 mq
------	----------------

SCHEDA	SERVIZIO	CENTRO BALNEARE COMUNALE		
FI 3	UBICAZIONE	C/da FiuZZi		

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NOTE	sup. 4.670 mq
------	---------------

SCHEDA	SERVIZIO	CHIESA SAN PAOLO		
L 1	UBICAZIONE	via YYYYY		

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NOTE	sup. 3.900 mq
------	---------------

SCHEDA	SERVIZIO	SCUOLA ELEMENTARE		
L 2	UBICAZIONE			

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NOTE:	n. alunni 67 - n. aule 5 sup. 1.940 mq
-------	-------------------------------------------

SCHEDA	SERVIZIO	CIMITERO		
L 3	UBICAZIONE	via HHHHHH		

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NOTE	sup. 14.980 mq
------	----------------

SCHEDA	SERVIZIO	RIMESSAGGIO - AUTOPARCO		
L 4	UBICAZIONE	via HHHHHH		

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NOTE	sup. 860 mq
------	-------------

SCHEDA	SERVIZIO	OSPEDALE CIVILE		
L 5	UBICAZIONE	via HHHHHH		

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NOTE	sup. 28.870 mq
------	----------------

SCHEDA	SERVIZIO	CITTADELLA DELLO SPORT		
L 6	UBICAZIONE	via HHHHHH		

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NOTE	La qualità è relazionata allo stato attuale di cantierizzazione. sup. 92.325 mq
------	------------------------------------------------------------------------------------

SCHEDA	SERVIZIO	PIATTAFORMA ECOLOGICA		
L 7	UBICAZIONE	C/da Laccata		

ACCESSIBILITA'	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VEICOLARE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CICLO-PEDONALE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PROSSIMITA' TRASP.PUBB.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE URBANE	QUALITA'			
	SCARSO	MEDIOCRE	BUONO	OTTIMO
VIABILITA'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PARCHEGGI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA AREE VERDI E/O ATTREZZATE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA RETE COMMERCIALE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VICINANZA ALTRI SERVIZI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARREDO URBANO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NOTE	sup. XXXXXXXX mq
------	------------------

TAB. 1		VARIAZIONE POPOLAZIONE SERIE STORICA								
		Anno	Residenti	Variazione						
		1861	340							
		1871	349	2,60%						
		1881	351	0,60%						
		1901	656	86,90%						
		1911	974	48,50%						
		1921	961	-1,30%						
		1931	1.254	30,50%						
		1936	1.472	17,40%						
		1951	1.919	30,40%						
		1961	3.029	57,80%						
		1971	4.491	48,30%						
		1981	5.551	23,60%						
		1991	6.134	10,50%						
		2001	6.282	2,40%						
		2007	6.871	9,40%						
TAB. 1a		ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE ALLE CADENZE CENSUARIE								
Anno	Sup. Terr.	Popolazione Residente			Popolazione presente					
	Kmq	Maschi	Femmine	Totali	Maschi	Femmine	Totali			
1951	22,91	906	1.013	1.919	888	999	1.887			
1961	22,91	1.479	1.550	3.029	1.414	1.519	2.933			
1971	22,91	2.174	2.317	4.491	2.078	2.292	4.370			
1981	22,91	2.688	2.863	5.551	2.641	2.907	5.548			
1991	22,91	2.964	3.170	6.134			6.050			
2001	22,91	2.992	3.290	6.282	2.953	3.202	6.155			
TAB. 2a		VARIAZIONE DELLA POPOLAZIONE -valore assoluto-								
Popolazione Residente										
1951	1961	1971	1981	1991	2001					
1.919	1.110	1.462	1.060	583	148					
TAB. 2b		VARIAZIONE DELLE POPOLAZIONE								
Differenza Popolazione Residente										
1951-1961		1961-1971		1971-1981		1981-1991		1991-2001		
Assoluto	%	Assoluto	%	Assoluto	%	Assoluto	%	Assoluto	%	
1.110	57,84%	1.462	48,27%	1.060	23,60%	583	10,50%	148	2,4%	
TAB. 3		CLASSI DI ETA'								
Anno	0-14	%	14-65	%	>65	%	TOTALE			
1951	553	28,82%	1.251	65,19%	115	11,51%	1.919			
1961	904	29,84%	1.959	64,67%	166	5,48%	3.029			
1971	1.439	32,04%	2.794	62,21%	258	5,74%	4.491			
1981	1.563	28,16%	3.560	64,13%	428	7,71%	5.551			
1991	1.266	20,64%	4.270	69,61%	598	9,7%	6.134			
2001	977	15,55%	4.374	69,63%	931	14,82%	6.282			

TAB. 4									
MOVIMENTO ANAGRAFICO*									
Anno	Pop.Pres.	Variaz. Complessiva		Variaz. Naturale		Variaz. Migratoria		Indici	
		naturale	migratoria	nati	morti	immigrati	emigrati	incr.nat.	incr.migr.
2002	6.336	10	31	63	53	172	141	1,58	4,89
2003	6.345	23	-14	69	46	165	179	3,62	-2,21
2004	6.409	8	56	51	43	190	134	1,25	8,74
2005	6.669	8	252	55	47	362	110	1,20	37,79
2006	6.738	7	62	51	44	215	153	1,04	9,20
2007	6.871	6	127	49	43	272	145	0,87	18,48
		62	514	338	276	1376	862		
		576							
			Totale	338	276	1376	862	1,59	12,82
		Saldo 2002-2007		62		514		indici medi	
* Fonte : dati comunali - si registrano lievi scostamenti con i dati ISTAT									
TAB.4a TASSO DI NATALITA' E MORTALITA'									
			area PIT		Provincia di Cosenza		Calabria		
anno	natalità	mortalità	natalità	mortalità	natalità	mortalità	natalità	mortalità	
2002	9,94	8,36	al 1999	al 1999	al 1999	al 1999	al 1999	al 1999	
2003	10,87	7,25							
2004	7,96	6,71							
2005	8,25	7,05							
2006	7,57	6,53							
2007	7,13	6,26							
tasso medio	8,62	7,03	9,3	9	8,9	8,3	9,6	8,6	
TAB. 5a CLASSI DI ETA' AL 1991									
Classi Quinquennali di Età									
< di 5 anni	5-9	10-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	>65	
367	422	477	1.139	916	872	734	609	598	
5,98%	6,88%	7,78%	18,57%	14,93%	14,22%	11,97%	9,93%	9,52%	
TAB. 5b CLASSI DI ETA' AL 2001									
Classi Quinquennali di Età									
< di 5 anni	5-9	10-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	>65	
298	310	369	914	950	895	892	723	931	
14,97%	15,49%	18,53%	45,91%	47,48%	44,95%	44,80%	36,31%	46,53%	
TAB. 5c CLASSI DI ETA' AL 2007									
Classi di Età									
0-9	10-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	>80	
615	730	965	1046	979	935	730	528	210	
9,10%	10,80%	14,30%	15,50%	14,50%	13,90%	10,80%	7,80%	3,20%	
TAB. 5d POPOLAZIONE PER FASCE DI ETA' al 2005									
Età	Maschi	Femmine	Totale	% totale	% maschi				
0-14	453	506	959	14,20%	47,20%				
15-64	2.263	2.416	4.679	69,40%	48,40%				
65 +	495	605	1.100	16,30%	45,00%				
Totale	3.211	3.527	6.738						

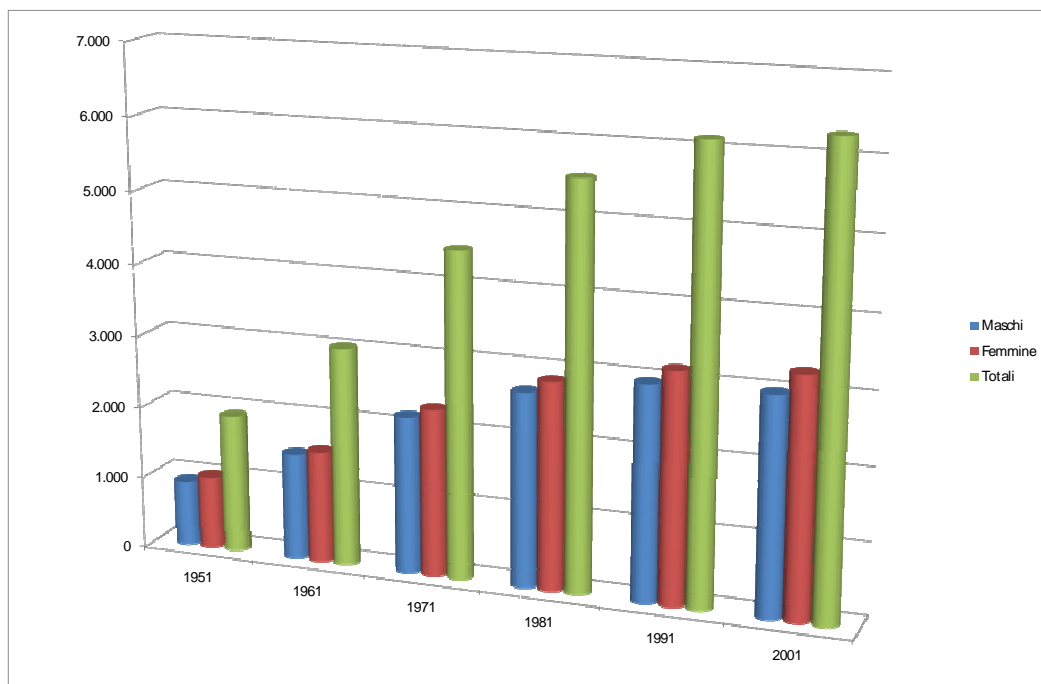
TAB.5e EVOLUZIONE RECENTE DELL'INDICE DI VECCHIAIA E DI DIPENDENZA								
			area PIT		Provincia di Cosenza		Calabria	
anno	vecchiaia	dipendenza	vecchiaia	dipendenza	vecchiaia	dipendenza	vecchiaia	dipendenza
1991	47,24	al 1998	al 1998	al 1998	al 1998	al 1998	al 1998	al 1998
2001	95,29							
2005	114,82							
2007	57,26							
		42,90	98,10	49,60	92,70	48,50	89,10	50,60
TAB. 6a ADDETTI PER SETTORE DI ATTIVITA' -dato disaggregato per sub settore-								
Anno	Agricoltura - Foreste Caccia - Pesca		Industrie Estrattive e Manifatturiere		Industrie Costruzioni e Install. Impianti		Energia Elettrica Gas e Acqua	
	M+F	M	M+F	M	M+F	M	M+F	M
1951	266	148	150	124	94	94		
1961	135	89	405	262	234	234	6	6
1971	124	72	551	375	315	315	8	8
1981	84	64	478	368	270	261		
1991	53	44	305	225	247	240	9	9
2001	58				544			
TAB. 6b ADDETTI PER SETTORE DI ATTIVITA' -dato disaggregato per sub settore-								
Anno	Commercio		Trasporti e Comunicazioni		Credito e Assicurazioni			
	M+F	M	M+F	M	M+F	M		
1951	89	58	48	47	1	1		
1961	118	86	73	71	8	8		
1971	235	152	74	70	14	14		
1981	339	214	96	90	64	50		
1991	299	185	94	85	21	15		
2001	403		58		135			
TAB. 6c ADDETTI PER SETTORE DI ATTIVITA'								
Anno	Servizi		Pubblica Amministrazione		TOTALE 6a+6b+6c			
	M+F	M	M+F	M	M+F	M		
1951			79	47	727	519		
1961	90	33	97	45	1.166	834		
1971	255	113	47	40	1.623	1.159		
1981	450	185	55	51	1.836	1.283		
1991	729	339	145	116	1.902	1.258		
2001		613			1.811			
TAB. 7 STATO DELLA POPOLAZIONE								
Anno	Popolazione Attiva							
	In Condiz. Profession.		In Cerca di Occupaz.		TOTALE			
	M+F	M	M+F	M	M+F	M		
1951	727	519	21	13	748	532		
1961	1.166	834	21	17	1.187	851		
1971	1.623	1.159	68	42	1.691	1.201		
1981	1.836	1.283	245	119	2.081	1.402		
1991	1.902	1.258	450	242	2.352	1.500		
2001	1.811		448		2.259			

TAB. 7b	STATO DELLA POPOLAZIONE								
	Popolazione Totale		Popolazione Totale						
Anno	Non Attiva		Attiva e Non						
	M+F	M	M+F	M					
1951	794	193	1.542	725					
1961	1.186	288	2.373	1.139					
1971	1.455	318	3.146	1.519					
1981	3.470	1.286	5.551	2.688					
1991	3.782	1.464	6.134	2.964					
2001	3.046		5.305						
TAB. 8	VALORI PERCENTUALI								
Anno	Popolaz. Residente		Non Attiva	%					
1951		1.919	794	41,38%					
1961		3.029	1.186	39,15%					
1971		4.491	1.455	32,40%					
1981		5.551	3.470	62,51%					
1991		6.134	3.782	61,66%					
2001		6.282	3.046	48,48%					
TAB. 9	ADDETTI PER SETTORE DI ATTIVITA' SUL TOTALE								
Anno	Agricoltura		Industria		Altre Attività		TOTALE	TOTALE	
	Assoluto	%	Assoluto	%	Assoluto	%	occupati	attivi	
1951	266	36,59%	244	33,56%	217	29,85%	727	748	
1961	135	11,58%	639	54,80%	392	33,62%	1.166	1.187	
1971	124	7,64%	866	53,36%	633	61,86%	1.623	1.691	
1981	84	4,58%	748	40,74%	1.004	54,68%	1.836	2.081	
1991	53	2,79%	552	29,02%	1.297	68,19%	1.902	2.352	
2001	58	14,31%	544	23,80%	1.209	61,80%	1.811	2.259	
TAB. 10	DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE								
Anno	Dati assoluti				Dati percentuali				
	Centri	Nuclei	C. sparse	Totale	Centri	Nuclei	C.sparse		
1951	1.492	146	281	1.919	77,75%	7,61%	14,64%		
1961	2.504	277	248	3.029	82,67%	9,14%	8,19%		
1971									
1981	5.549	2		5.551	99,96%	0,04%			
1991	6.125	9		6.134	99,85%	0,15%			
2001	6.256	26		6.282	99,59%	0,41%			
TAB. 10a	DISTRIBUZIONE DELLE FAMIGLIE AL 2001								
Totale famiglie 1.650	Dati assoluti				Dati percentuali				
	Centri	Nuclei	C. sparse	Totale	Centri	Nuclei	C.sparse		
	2.266	11		2.277	99,51%	0,48%			
TAB. 11	FAMIGLIE PER NUMERO DI COMPONENTI								
	Famiglie con componenti							N°medio componenti	
	1	2	3	4	5	6 o +	totale		
1971	120	198	220	269	174	197	1.178	3,81	
1981	216	291	345	385	238	145	1.620	3,43	
1991	316	360	375	499	250	111	1.911	3,21	
2001	569	520	432	498	206	52	2.277	2,76	

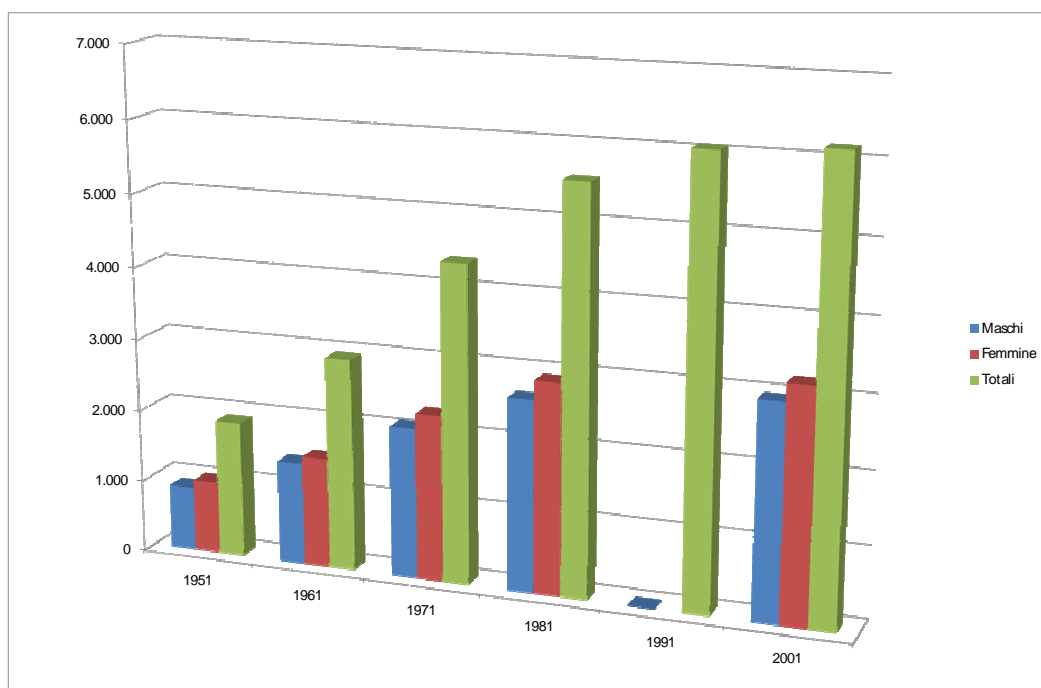
[illegible]

TAB.14	STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE								
	numero	letti	camere	bagni	letti/eserc.	cam/eserc.			
1999	18	1.091	562	544	60,6	31,2			
2001									
2007									
TAB. 15	STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE AL 1999								
	numero	posti letto	superficie	letti/eserc.					
campeggi e villaggi	2	2.900	200.000						
alloggi privati	1	12							
altri esercizi									
totale	3	2912		970,7					
TAB. 16	UNITA' LOCALI ALBERGHIERE E DELLA RISTORAZIONE								
	1951	1961	1971	1981	1991	var. % '61/'51	var. % '71/'61	var. % '81/'71	var. % '91/'81
unità	9	18	48	59	62	100,0	166,7	22,9	5,1
TAB. 17	ADDETI ALLE UNITA' LOCALI ALBERGHIERE E DELLA RISTORAZIONE								
	1951	1961	1971	1981	1991	var. % '61/'51	var. % '71/'61	var. % '81/'71	var. % '91/'81
unità	13	54	117	329	131	315,4	116,7	181,2	-60,2

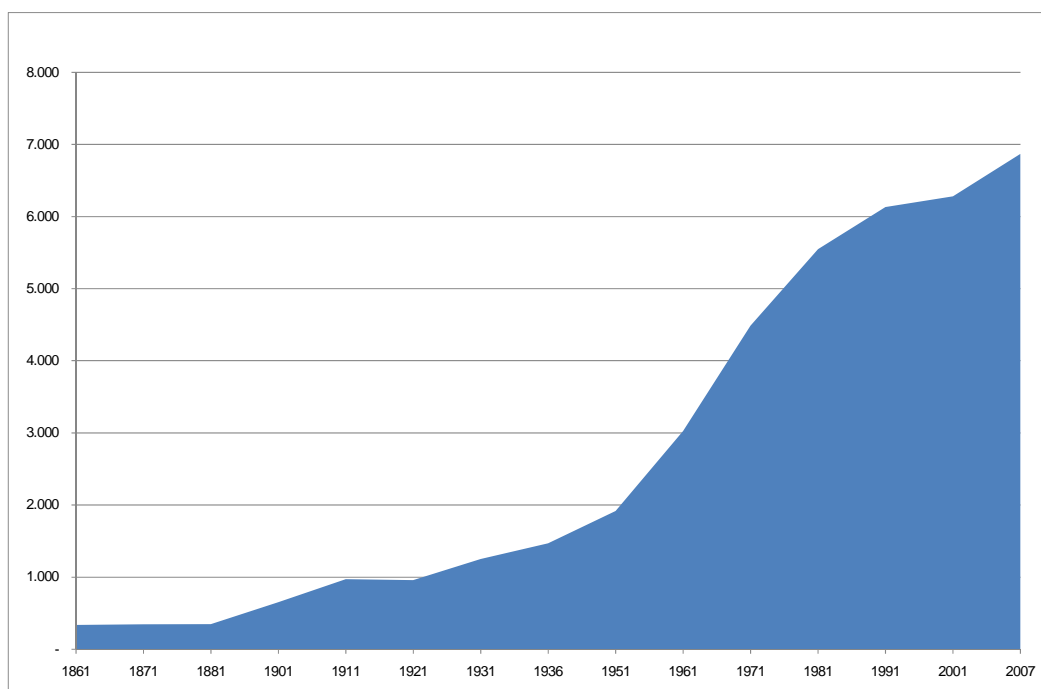
TAB:18				POPOLAZIONE AGGREGATA PER CENTRI ABITATI			
PRAIA CENTRO				LACCATA			
Popolazione residente				Popolazione residente			
sezione	maschi	femmine	totale	sezione	maschi	femmine	totale
7	7	11	18	1	129	115	244
8	193	227	420	2	147	158	305
9	280	327	607	3	228	221	449
10	302	369	671	4	28	24	52
11	179	180	359	5	286	290	576
12	233	292	525	6	172	193	365
13	97	116	213				
14	146	164	310				
15	72	81	153		990	1001	1.991
16	49	54	103				
17	62	66	128				
	1.620	1.887	3.507				
FORESTA							
Popolazione residente							
sezione	maschi	femmine	totale				
18	43	47	90				
19	17	27	44				
20	35	27	62				
21	130	144	274				
22	94	105	199				
23	49	47	96				
24	8	6	14				
	376	403	779				



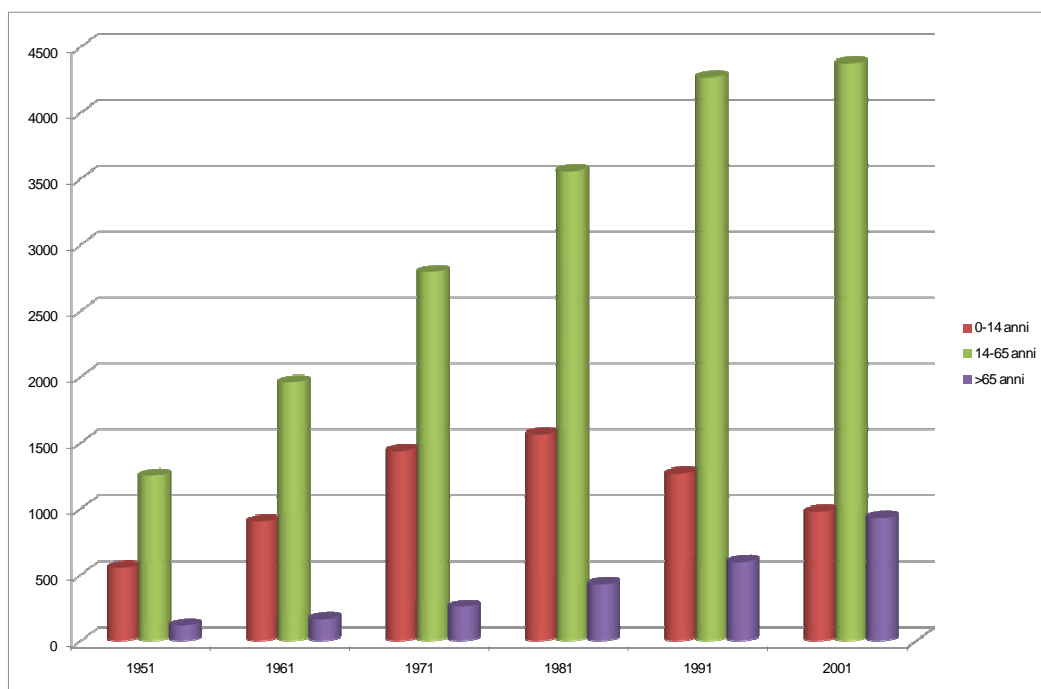
POPOLAZIONE RESIDENTE



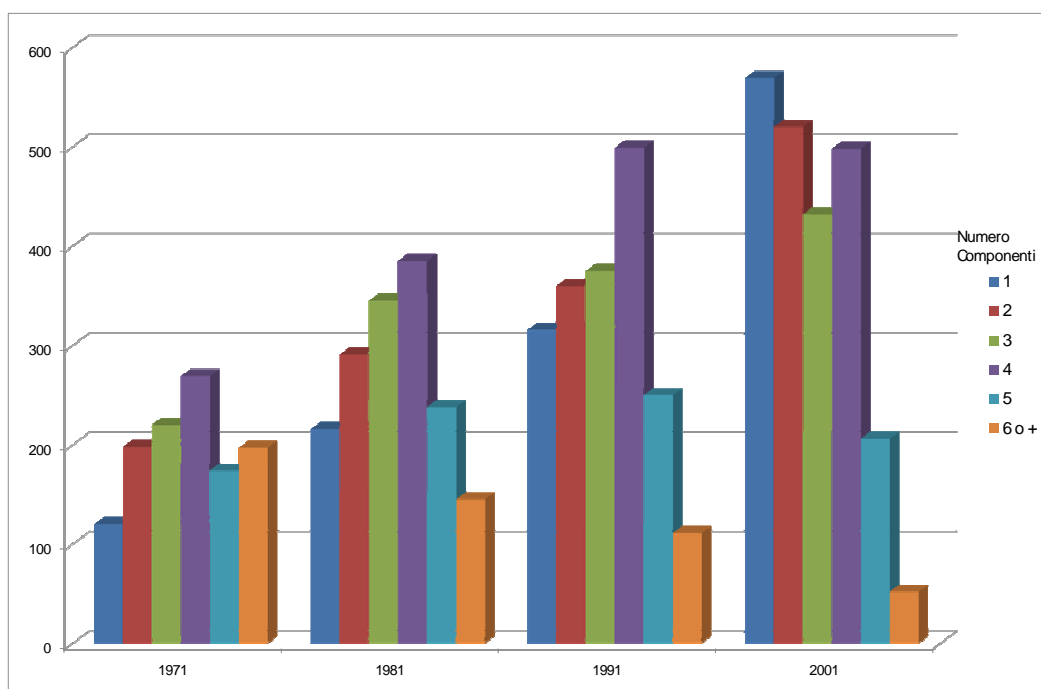
POPOLAZIONE PRESENTE



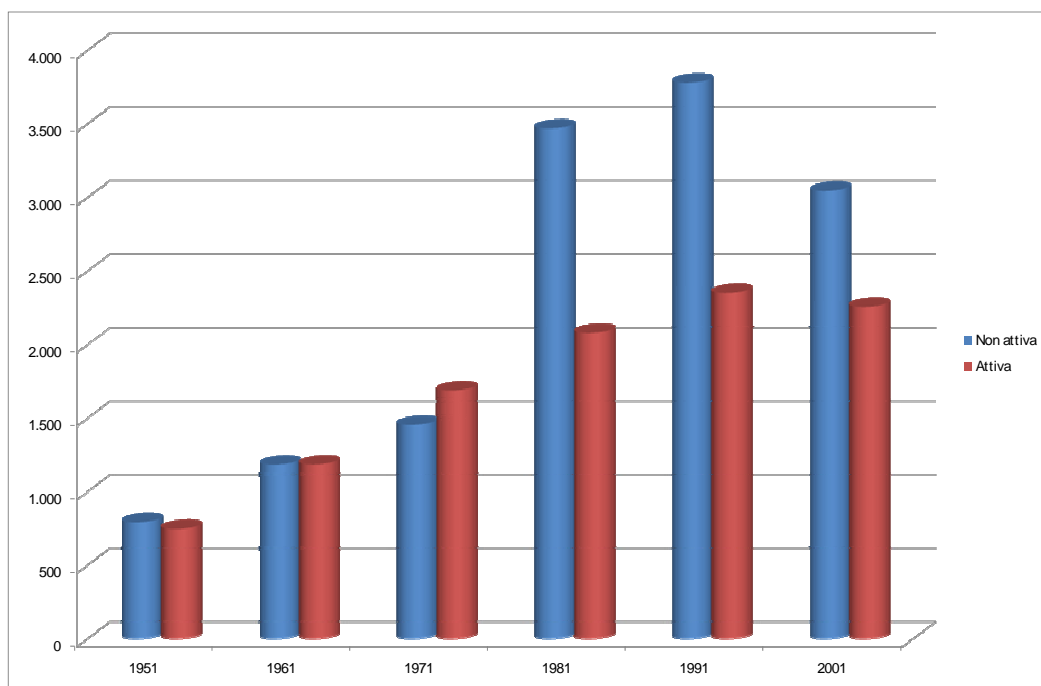
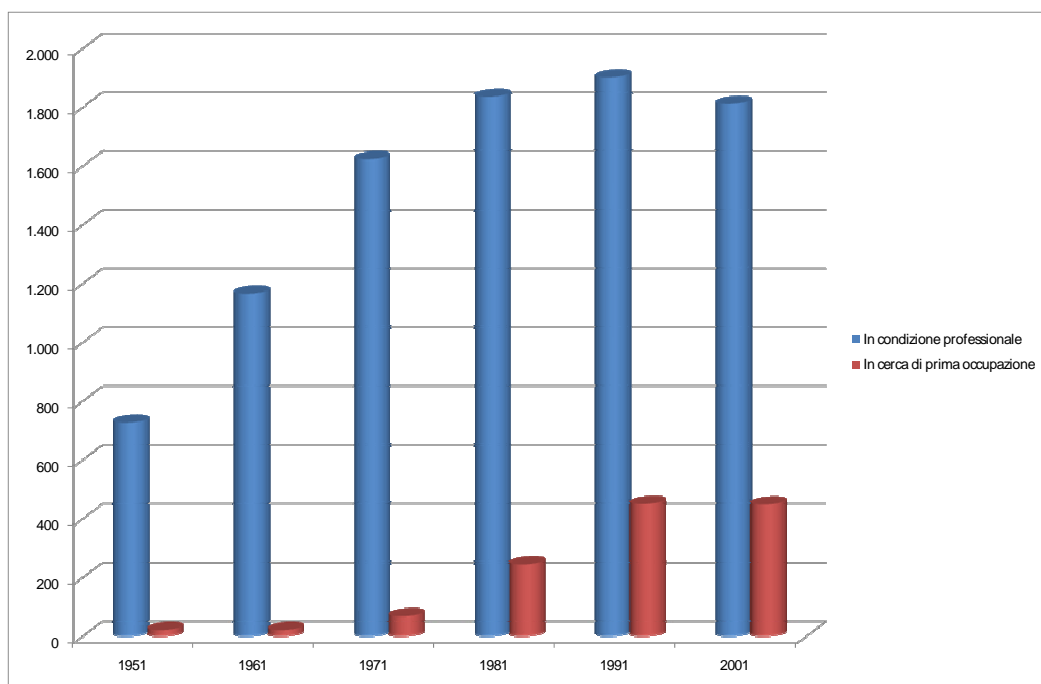
ANDAMENTO STORICO DELLA POPOLAZIONE



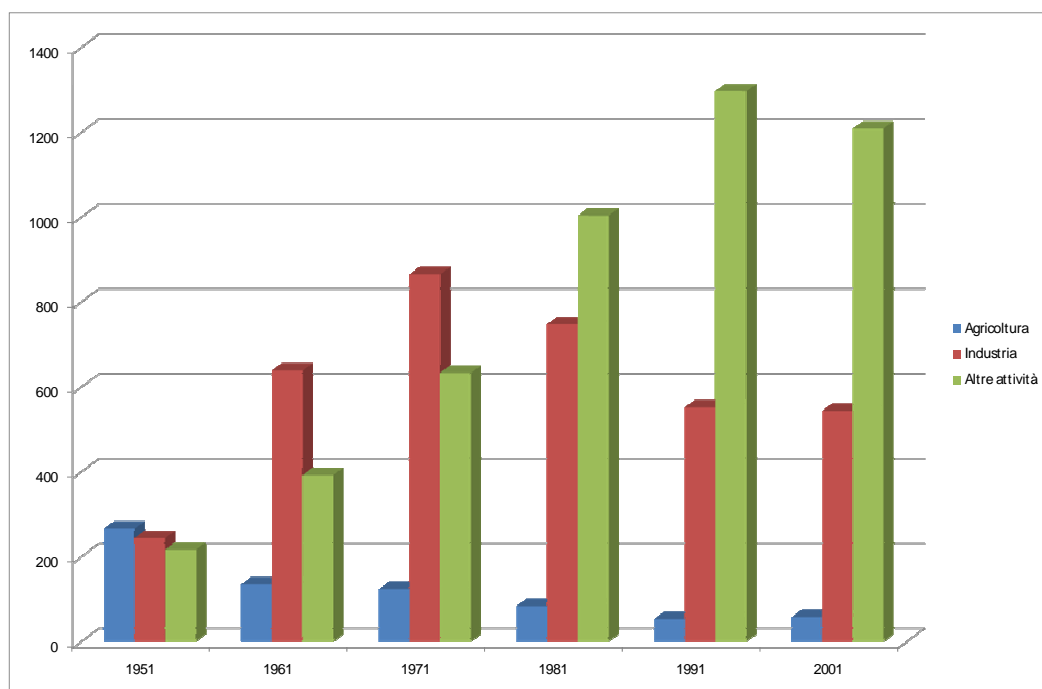
CLASSI DI ETA'



FAMIGLIE PER NUMERO DI COMPONENTI

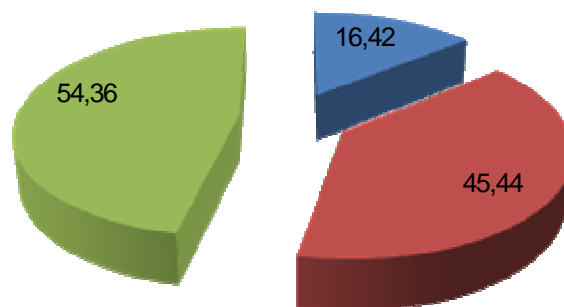


STATO DELLA POPOLAZIONE LAVORATIVA

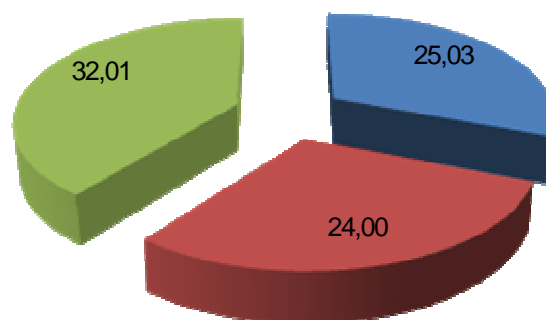


ADDETTI PER SETTORE DI ATTIVITA'

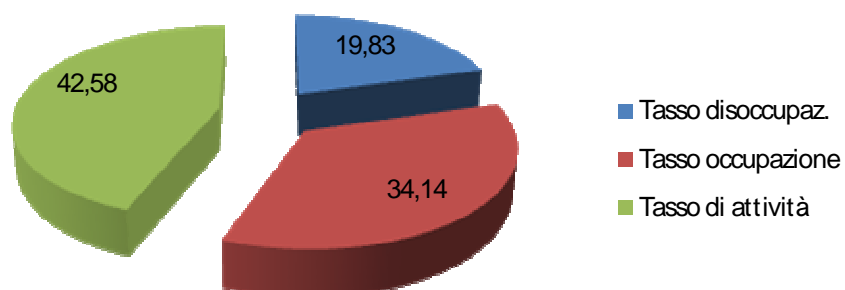
maschi



femmine



totale



TAB. 19

STATO DELLE ABITAZIONI

Anno	Totale Abitazioni		Totale Stanze		Occupanti		Ab.non occupate*	
	Numero	Sup.Mq	Numero	Stan/Abit	Famiglie	Compon	Abitaz.	Stanze
1951	406	\	1.262	3,11	447	1.915	9	27
1961	707	\	2.168	3,07	740	3.015	119	337
1971	1.135	100.761	4.348	3,83	1.172	4.475	411	1.428
1981	1.562	140.516	6.759	4,33	1.620	5.541	2.576	8.118
1991	1.871	189.477	8.471	4,53	1.910	6.121	4.079	13.611
2001	2.270	227.441	9.609	4,23	2.277	6.266	4.037	12.915

*al rilevamento del 2001 vengono censite in questa categoria le stanze occupate da persone non residenti

TAB. 20

VARIAZIONI ALLE SCADENZE CENSUARIE

Periodo	Abitazioni		Stanze		Var. %	
	Numero	Sup.mq	Numero	Stan/abit	Abitazioni	Stanze
61/51	301		906	3,01	74,14%	71,79%
71/61	428		2.180	5,09	60,54%	100,55%
81/71	427	39.755	2.411	5,65	37,62%	55,45%
91/81	309	48.961	1.712	5,54	19,78%	25,33%
2001/91	399	37.964	1.138	2,85	21,33%	13,43%

TAB. 21

INDICE AFFOLLAMENTO

Anno	Stanze Occupate	Abitanti	Affoll.
1951	1.235	1.919	1,55
1961	2.168	3.029	1,40
1971	4.348	4.491	1,03
1981	6.759	5.551	0,82
1991	8.471	6.134	0,72
2001	9.609	6.282	0,65

TAB. 19a Abitaz.occ.per titolo di godimento

Anno	Proprietà	Affitto	Altro	Totale
2001	1.585	463	222	2.270

TAB. 22

ABITAZIONI PER EPOCA DI COSTRUZIONE

Epoca di Costruzione	Abitazioni		Valori %		Abit.	Stanze	Epoca
	Abitazioni	Stanze	Abitazioni	Stanze			
Prima del 1919	37	137	0,59%	0,61%	217	770	Storico
1919 - 1945	180	633	2,85%	2,81%			
1946 - 1960	544	2.139	8,63%	9,50%	4.477	16.317	Recente
1961 - 1971	1.156	4.386	18,33%	19,47%			
1972 - 1981	2.777	9.792	44,03%	43,47%			
1982 - 1991	1.224	4.176	19,41%	18,54%	1.613	5.437	Contemp.
Dopo il 1991	389	1.261	6,17%	5,60%			
TOTALE	6.307	22.524	100%	100%			

TAB.23

ARTICOLAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO AL 2001

	Valore assoluto			Totale	Valore %		
	Centri	Nuclei	C. sparse		Centri	Nuclei	C. sparse
Edifici	2.267	58	62	2.387	94,97	2,43	2,60
Abitazioni	6.091	132	84	6.307	96,58	2,09	1,33
Famiglie	2.266	11		2.277	99,52	0,48	
Abitanti	6.256	26		6.282	99,59	0,41	

TAB.24 EDIFICI AD USO ABITATIVO PER EPOCA DI COSTRUZIONE

	prima 1919	19-'45	46-'61	62-'71	72-'81	82-'91	dopo '91	Totale
edifici	29	89	263	387	729	504	142	2.143

TAB. 25 STANZE PER TIPO DI OCCUPAZIONE E STRUTT. DELL'ABITAZIONE AL 2001

	Occupate da residenti			Occ. non residenti		Mq per occupante residente	Numero stanze/abitazione
	Totale	Cucine	Uso proff.	Totale	Cucine		
	9609	1785	113	12915	1394	36,3	4,2
sup.media	mq 100,19			mq 68,33			

TAB. 26 SITUAZIONE DELLE ABITAZIONI NON OCCUPATE AL 1991 -valore assoluto e %-

dispon. per la vendita		utilizz. per vacanze		utilizz.per lavoro		altri motivi		non utiliz.	
abitaz.	stanze	abitaz.	stanze	abitaz.	stanze	abitaz.	stanze	abitaz.	stanze
819	2553	3297	10837	85	335	105	385	592	2054
20,08%	18,76%	80,83%	79,62%	2,08%	2,46%	2,57%	2,83%	14,51%	15,09%

TAB. 27 ABITAZIONI OCCUPATE DA RESIDENTI PER NUMERO DI STANZE

Anno	Stanze						
2001	1	2	3	4	5	6+	Totale
abitazioni	22	144	470	834	501	299	2270

TAB. 28 STANZE PER TIPO DI OCCUPAZIONE E STRUTTURA ABIT.

Anno	Occupate da residenti			Occupate da non residenti		
2001	Totale	Cucine	Uso prof.	Totale	Cucine	Tot.stanze
stanze	9.609	1.785	113	12.915	1.394	22.524

TAB. 29 ABITAZIONI PER TIPO DI OCCUPAZIONE E SERVIZI

Anno	Occupate da residenti			Occ.da non residen.		Abitazioni vuote		Totale
2001	Totale	cucinino	gabinetto	Totale	cucinino	totale	cucinino	
abitazioni	2.270	486	2.269	453	389	3.584	1.156	6.307

TAB. 30 SUP.MEDIA ABITAZIONI

Anno	Occupate residenti	Occ.non residenti
2001		
Superficie	100,19	68,33

TAB. 30 DATI GENERALI ANNO 2001

Mq per occupante residente	36,3
Numero stanze per abitazione	4,2
Superficie totale abitazioni occ.residenti	227.441

TAB. 31 ABITAZIONI E STANZE OCCUPATE PER TITOLO DI GODIMENTO AL 2001

				titolo di godimento					
	totale			di cui in proprietà			di cui in affitto		
	abitazioni	stanze	occupanti	abitazioni	stanze	occupanti	abitazioni	stanze	occupanti
valori ass.	2.270	9.609	6.266	1.585	6.937	4.377	463	1.795	1.301
valori %				69,82	72,19		20,40	18,68	

TAB. 32 POP. E ABITAZ. PER SEZ.CENSUARIE AL 2001

località	altitudine	popolazione residente					
		totale	maschi	femmine	famiglie	edifici	abitazioni
Centro	5	6.256	2.980	3.276	2.266	2.267	6.091
Saracinello	185	8	5	3	3	30	93
Vingiolo	125	18	7	11	8	28	39
Isola di Dino						62	84
Totali		6.282	2.992	3.290	2.277	2.387	6.307

TAB. 33 ATTIVITA' EDILIZIA DAL 2001 AL 2008 PER TIPOLOGIA

	Dem.Ric.	Nuova	Ristrutt.	Ampliam.	Complet.	Totale
2001		16		5	9	30
2002		20	5	11	4	40
2003		14		10	7	31
2004		16		8	1	25
2005		9		6	5	20
2006		11	3	7	4	25
2007		15	1	4	2	22
2008		5	1	7	1	14
Totale		106	10	58	33	207

TAB. 34 ATTIVITA' EDILIZIA DAL 2001 AL 2008 PER TIP. E VOLUME

	Dem.Ric.	Nuova	Ristrutt.	Ampliam.	Complet.	Totale
2001		25.381		802		26.183
2002		14.481	817	1.676		16.158
2003		11.094		7.208		18.302
2004		27.968		3.874		31.842
2005		30.020		3.510		33.530
2006		25.177		8.756		33.932
2007		22.268	552	4.852		27.673
2008		7.690		3.533		11.223
Totale		164.079	1.369	34.210		199.659

TAB. 35

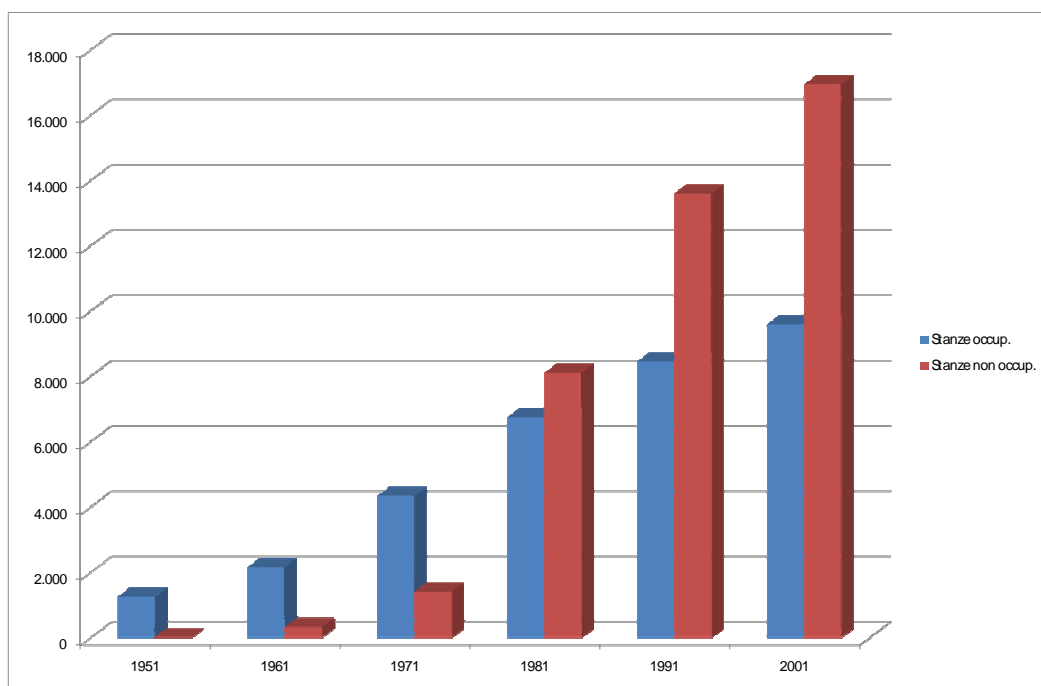
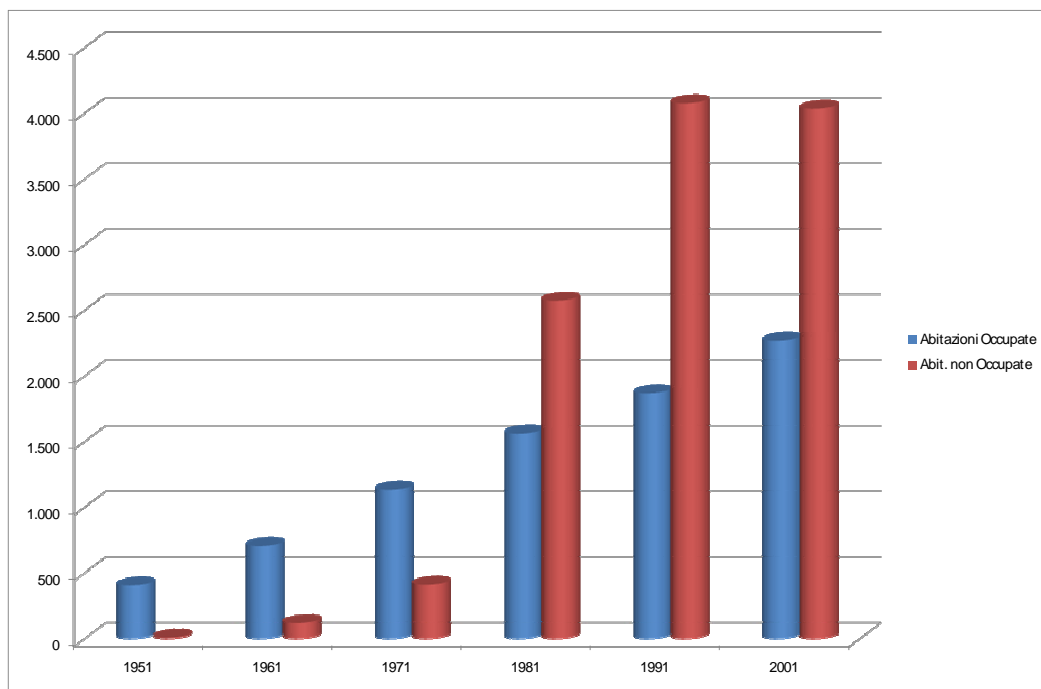
Computo edifici Praia

Sez	n° fogli	non utiliz.	per abitaz.	non abitaz	Tot.	zone di riferimento		
1	5	2	68	1	71	Fosse-Santo Stefano-San Nicola		
2	17	11	238	2	251	Carducci-Colcinello-Viscigliosa		
3	10	19	123	2	144	Laccata-Mimose-Falconara		
4	4	4	33			Tevere-Mercanti-Delle Industrie		
5	10	11	120	7	138	Gelsi-Volta-del Lavoro		
6	7	14	78	6	98	Pantano-Montale-Ciliegi		
7	2		28		28	Vinciolo		
8	8		50	12	62	Alfieri-Bellini-Trieste-Sirimarco		
9	9		124	6	130	Alighieri-Bandiera-Bellini-Cilea		
10	13	2	175	6	183	Colombo-Alvaro-Caboto-Cilea		
11	6		89		89	Campanella-della Grotta-		
12	16	14	216	5	235	Della Grotta-Bruno-Fiumarello		
13	5		54	16		.le Libertà-Roma-Telesio-Marco		
14	7	3	88	8	99	Cervi-Fumarulo-Salvemini		
15	5	2	71	1	74	Fortino + altri		
16						Campeggio		
17	3		42	2	44	Boccioni-Preti-Perri		
18	4	1	45	4	50	Falcone-La Cava-Fiuzzi-Seminar		
19	4	4	50	6	60	Cosentini d'Aieta-Moliterno-Fiuzz		
20	3	1	39	5	45	Puccini-Gentile-dei Giardini-Vivald		
21	11	12	145	5	162	Sturzo-Puccini-Padre Pio-Foresta		
22	7	17	82	5	104	Foresta-Almirante-Europa		
23	4	4	49	3	56	Europa - Residenza del Golfo		
24	2	10	19	2	31	Saracinello		
25	5		62	2	64	Isola Dino		
					2218	verificare		
totale		131	2088	106	2325			

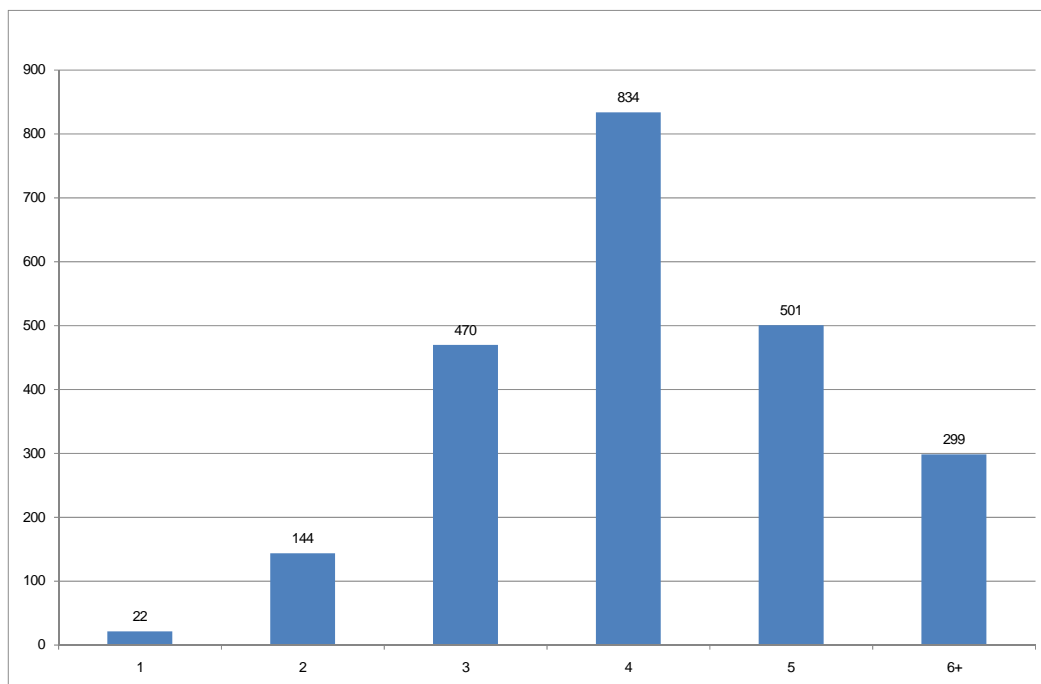
TAB.36

Accorpamento per centri abitati

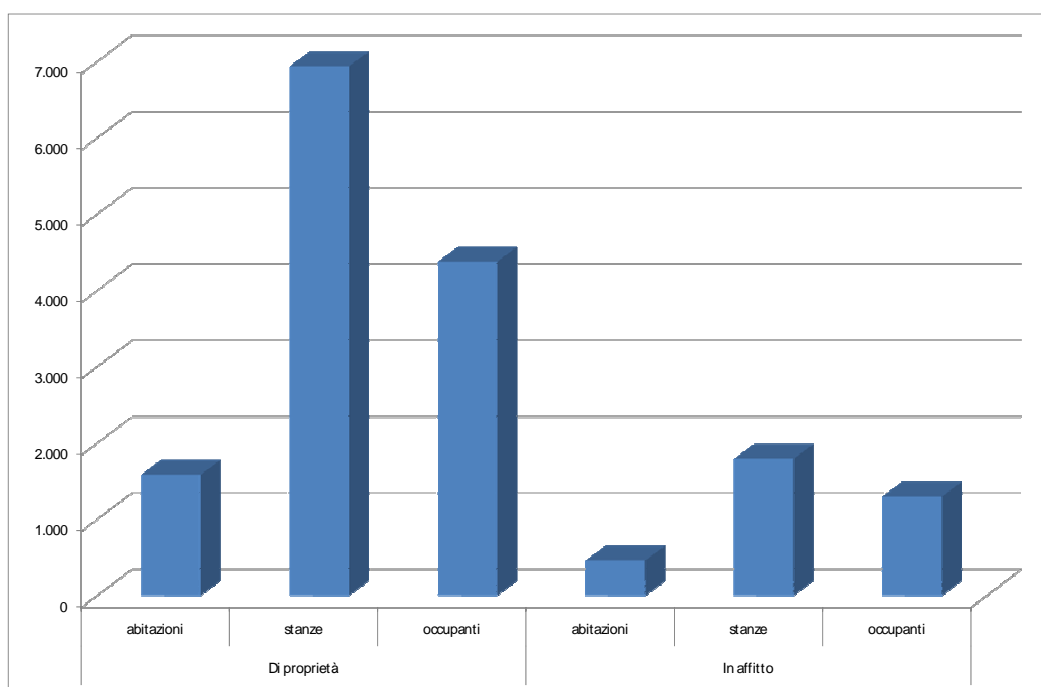
		non utilizz.	per abitaz.	non abitaz	tot	Sezioni Censuarie
Centro		21	937	56	1.014	7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17
Laccata		61	660	18	739	1-2-3-4-5-6
Foresta		49	491	32	572	18-19-20-21-22-23-24-25



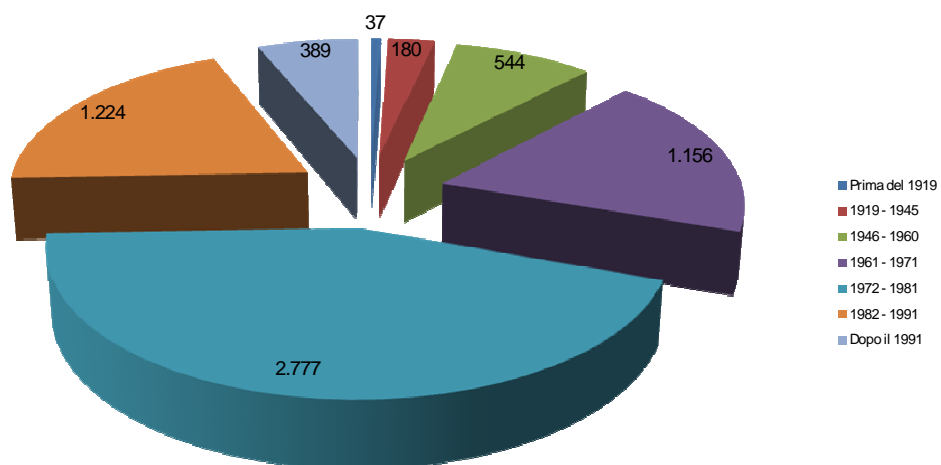
STATO DELLE ABITAZIONI



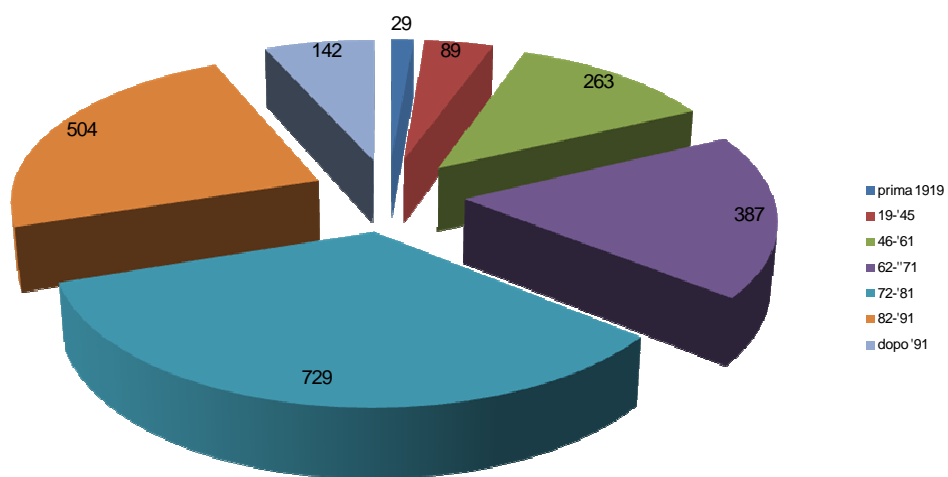
ABITAZIONI OCCUPATE DA RESIDENTI PER NUMERO DI STANZE



ABITAZIONI E STANZE OCCUPATE PER TITOLO DI GODIMENTO AL 2001



EPOCA DELLE ABITAZIONI



EPOCA DEGLI EDIFICI