



Allegato	3/2022
La Commissione Straordinaria Mannino – Bonfissuto – Consolo	Il Dirigente dell'Area Urbanistica Arch. Benincasa
APPROVATO CON DELIBERA DELLA COMMISSIONE STRAORDINARIA CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE	<u>N° 3 DEL 15/02/2022</u>

## PIANO STRUTTURALE COMUNALE

### Relazione di sintesi delle strategie di piano (invariato rispetto adozione)

*Commissario Prefettizio*

Dott.sa Maria Carolina Ippolito

*Segretario Generale*

Dott.sa Stefania Tutino

*Progettista*

Arch. Sergio Dinale con Kristiana D'Agnolo

**d:rh** architetti  
associati

*Studio geologico*

Dott. Geol. Beniamino Tenuta, Dott. Geol. Beniamino Cairra, Dott. Geol. Giuseppe Melchionda, Dott. Geol. Massimo Aita, Dott. Geol. Domenica Liporace

*Studio agronomico*

Dott. Agr. Antonio Pucci

*Studio Storico*

Prof. Giuseppe Condello

*Valutazione Ambientale Strategica*

Ing. Sara Balduino

*Responsabile area urbanistica*

Geom. Giovanni Della Rovere

*Ufficio di piano*

Geom. Pietro Caterisano, Geom. Gaetano Ciampà, Geom. Giovanni Della Rovere  
Geom. Francesco Foderaro, Geom. Angelo Manna, Geom. Giuseppe Stirparo

**2015 \_ luglio**



# indice

<b>a _</b>	<b>premesse</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Contenuti e finalità del Documento preliminare</b>	<b>5</b>
<b>b _</b>	<b>Scenario di riferimento</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>Sintesi del quadro conoscitivo</b>	<b>8</b>
2.1.	Sintesi degli elementi di maggiore rilievo	8
2.2.	I punti di forza e le opportunità	10
2.3.	I punti di debolezza e le minacce	11
<b>c _</b>	<b>Scenario obiettivo</b>	<b>13</b>
<b>3.</b>	<b>Obiettivi generali</b>	<b>14</b>
3.1.	Obiettivi di sviluppo	14
3.2.	Obiettivi per i settori funzionale	14
3.2.1.	La residenza	14
3.2.2.	I servizi	15
3.3.	I settori economici	15
<b>4.</b>	<b>Obiettivi specifici per le diverse parti del territorio comunale</b>	<b>17</b>
4.1.	Il nucleo capoluogo	17
4.2.	La fascia costiera: Steccato e San Leonardo	17
4.3.	Rosito, Sant'Anna, Villa Margherita	19
4.4.	Il territorio extraurbano	19
<b>d _</b>	<b>Strategie di piano</b>	<b>20</b>
<b>5.</b>	<b>Le strategie proposte</b>	<b>21</b>
5.1.	Il nucleo capoluogo	21
5.1.1.	Azioni progettuali per l'area urbana	21
5.1.2.	Azioni progettuali per il centro storico	24
5.1.3.	Azioni progettuali per i tessuti di recente formazione	26
5.1.4.	Azioni progettuali per i servizi	27
5.2.	La fascia costiera: Steccato e San Leonardo	29
5.2.1.	Azioni progettuali per gli ambiti urbanizzati	29
5.2.2.	Lo schema di disegno per l'ambito costiero	29
5.2.3.	Azioni progettuali per il sistema insediativo	32
5.2.4.	Azioni progettuali per il sistema dell'accessibilità	34
5.2.5.	Azioni progettuali per il sistema dei servizi e delle attrezzature	35
5.3.	Rosito, Villa Margherita, Lago di Sant'Anna	37



5.3.1. Azioni progettuali	37
5.4. Il territorio extraurbano	38
5.4.1. Azioni progettuali	38
<b>6. Lo schema di piano</b>	<b>40</b>
<b>e _ Schema di massima di classificazione</b>	<b>44</b>
<b>7. Classificazione di massima delle scelte pianificatorie</b>	<b>45</b>
7.1. Classificazione del territorio comunale	45
7.2. Il sistema dei vincoli e delle tutele	50



# a \_premesse



# 1. Contenuti e finalità del Documento preliminare

Il documento preliminare è previsto dalla Legge Regionale della Calabria e codificato anche all'interno del QTR.

L'indice e i contenuti del Documento preliminare qui sintetizzato sono quindi quelli stabiliti dalla Regione Calabria.

Macrocategorie	Categorie	Denominazione	Contenuti	Codice	Output	Formato
Documento Preliminare del PSC	Scenario di Riferimento	Individuazione degli elementi salienti di Riferimento dal Quadro conoscitivo	Sintesi del quadro conoscitivo (analisi SWOT, ...)	PSR_Rel	Relazione descrittiva	.pdf .doc
	Scenario Obiettivo	Individuazione e degli obiettivi di assetto e sviluppo territoriale	Definisce obiettivi generali e specifici relativi ai vari settori e ambiti di intervento (auspicabile una matrice del quadro logico)	P50_Rel	Relazione descrittiva	.pdf .doc
	Strategie di Piano	Individuazione di strategie e azioni del Piano	Definisce le strategie (alternative possibili) utili al raggiungimento degli obiettivi prefissati (auspicabile una matrice del quadro logico)	PSR_Rel	Relazione descrittiva	.pdf .doc
	Schema di Massima	Individuazione di Massima delle principali scelte di piano	Rappresentazione di massima delle scelte pianificatorie (classificazione del territorio comunale, TT, sistema infrastrutturale)	PSM_Rel PSM_Tav	Relazione descrittiva n Tavole riportanti i diversi tematismi	.pdf .doc .pdf .shapefile
	Valutazione di Sostenibilità	Descrizione delle verifiche di sostenibilità in termini di compatibilità e di coerenza interna ed esterna	Coerenza interna al piano e con gli obiettivi e le strategie sovcomunali, compatibilità con le condizioni ambientali	PVS_Rel	Relazione descrittiva	.pdf .doc

La finalità di tale documento è invece stabilita all'art. 27 della LR 19/2002:

*2. Il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta comunale, adotta il documento preliminare del piano e del regolamento, sulla base degli atti regionali e provinciali di programmazione e pianificazione in vigore con i contenuti minimi del quadro conoscitivo in forma completa, redatto secondo gli standard di cui all'allegato A della presente legge, uno schema delle scelte strutturali e strategiche con le principali modalità d'uso del territorio, lo schema del REU esplicativo delle norme che si vogliono implementare, elaborati in base a quanto previsto dagli articoli 20 e 21, ed il rapporto preliminare di cui al comma 1 dell'articolo 13 del D.Lgs. 152/2006 s.m.i. secondo i criteri di cui all'allegato 1 del medesimo D.Lgs.. Il Sindaco, convoca la Conferenza di pianificazione ai sensi dell'articolo 13 per l'esame congiunto del documento preliminare invitando la Regione, la Provincia, i Comuni contermini e quelli eventualmente individuati dal PTCP ai sensi del comma 3 dell'articolo 13; la Comunità montana e gli Enti di gestione dei parchi e delle aree naturali protette territorialmente interessati; le forze economiche e sociali ed i soggetti comunque interessati alla formazione degli strumenti di pianificazione. Al fine di contenere i costi economici a carico dei comuni, le copie in formato cartaceo dei Piani sono riservate esclusivamente in numero di una ciascuno ai competenti dipartimenti della Regione e della provincia. A tutti gli altri soggetti interessati al procedimento è consegnata o trasmessa una copia con firma digitale del progettista per tramite del comune.*

*3. La Conferenza si conclude entro il termine di centocinquanta giorni entro i quali:*



- a) *gli enti ed i soggetti, i cui pareri non sono per legge vincolanti ed inibitori, possono presentare proposte e memorie scritte, che il Consiglio comunale valuta in sede di adozione del PSC di cui al comma 4, ove risultino pertinenti e coerenti all'oggetto del procedimento;*
- b) *gli enti che per legge sono chiamati ad esprimere parere vincolante, devono esprimerlo preliminarmente entro quarantacinque giorni dalla convocazione, fatto salvo quanto diversamente previsto dal D.Lgs. 152/2006 s.m.i., e dalla normativa regionale in materia, per i pareri inerenti la VAS. Se il parere contempla modifiche, queste devono essere apportate dal comune entro i successivi quarantacinque giorni. Gli elaborati, così modificati, devono essere trasmessi entro i trenta giorni successivi. In ogni caso entro i termini di conclusione della Conferenza di pianificazione devono essere emanati i pareri definitivi.*

*4. Alla conclusione favorevole della Conferenza di pianificazione, che può avvenire solamente dopo l'acquisizione dei pareri obbligatori previsti dalla normativa vigente, il documento preliminare ed il REU, devono essere completati ed implementati di tutti gli elementi che conferiscono allo stesso il requisito del perfezionamento dell'atto di pianificazione denominato Piano Strutturale Comunale (PSC), che deve contenere le eventuali modifiche intervenute a seguito dei pareri e delle osservazioni espresse.*

Il Documento preliminare, unitamente al Rapporto Ambientale Preliminare redatto ai fini della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (di cui all'art. 10 della legge urbanistica regionale) e al Fascicolo della partecipazione (di cui all'art. 1) rappresentano il momento di avvio del procedimento di formazione del Piano Strutturale Comunale.

Ma non si tratta di una mera adesione ad una procedura legislativa. I documenti citati rappresentano il momento fondativo principale di tutto il percorso di pianificazione; quello in cui:

- vengono espresse le idee sullo sviluppo del territorio,
- le idee vengono argomentate sia in rapporto allo stato dei luoghi (coerenza interna) sia in rapporto ai contenuti della programmazione sovra-comunale (coerenza esterna) e confrontate con lo stato dell'ambiente (compatibilità delle azioni di piano),
- le idee e le proposte vengono condivise con la cittadinanza locale.



## b \_ Scenario di riferimento



## 2. Sintesi del quadro conoscitivo

### 2.1. Sintesi degli elementi di maggiore rilievo

I punti salienti emersi dal quadro conoscitivo sono così sintetizzabili:

*sotto il profilo demografico e della produzione edilizia:*

- la popolazione di Cutro è ormai stabilizzata e il trend di crescita ha raggiunto il punto di equilibrio; sia l'analisi dei dati nel lungo periodo sia quella del breve periodo non lasciano intravedere scenari di sviluppo significativo;

- la popolazione residente tende ad un progressivo invecchiamento (è il comune con popolazione maggiore a 5.000 abitanti della provincia di Crotona con il più basso tasso di natalità ed è il secondo comune con età media più alta);

- la produzione edilizia dell'ultimo periodo ha avuto esiti rilevanti dal punto di vista dello stock edilizio; ad oggi (censimento 2011) sono presenti 13.945 abitazioni ossia un rapporto pari a 1,33 abitazioni per ogni abitante e 3,34 abitazioni per ogni famiglia; da segnalare che le abitazioni occupate sono pari a 4.215 unità (30% del totale) mentre quelle non occupate (seconde case, case non utilizzate) sono pari a 9.730 unità;

- la densità territoriale, di conseguenza, è molto bassa (pari a 79,06 mq per abitante contro i 133,38 riferiti all'intera regione Calabria e i 101,72 della provincia di Crotona, di per sé già inferiori alla media nazionale di 202) e non raggiunge livelli elevati nemmeno nelle aree più densamente abitate;

- dal punto di vista dell'offerta di servizi non si segnalano carenze sotto il profilo quantitativo. La quantità di aree destinate a servizi è pari a 517.621 mq con un rapporto tra abitanti e aree per servizi pari a 50,51 mq per abitante insediato. Considerando le sole aree di proprietà comunale la quantità di aree è pari a 301.268 mq con un rapporto tra abitanti e aree per servizi pari a 28,9 mq per abitante insediato. Il dato dimensionale minimo previsto dal QTR della Calabria è pari a 26 mq per abitante, ampiamente rispettato allo stato attuale. Sotto un diverso profilo si tratta di servizi che necessitano di interventi di riqualificazione e di migliore connessione con le aree abitate.

**In sintesi non emergono condizioni che possano far ipotizzare ulteriore espansione edilizia o di incrementi della dotazione quantitativa di servizi. Il tema principale appare essere quello**



**della riqualificazione urbana sia in relazione agli insediamenti sia in relazione alle dotazioni di servizi.**

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

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

*sotto il profilo paesaggistico e ambientale:*

- Cutro non possiede un rilevante patrimonio storico – culturale (come peraltro testimoniato dal QTR della Calabria). Non sono presenti monumenti oggetto di specifica tutela salvo le chiese e singoli elementi di valore testimoniale quale frammenti di insediamenti rurali o torri di avvistamento;

- il centro storico è stato oggetto di forte trasformazione edilizia che ne ha cancellato le permanenze storiche. Esso, peraltro, non è censito dal QTR come centro di particolare valore. Inoltre la scelta operata dal PRG vigente di estendere il perimetro del centro storico oltre l'area che tradizionalmente si può classificare come tale ha fatto sì che il reale centro storico e le aree ormai oggetto di radicale trasformazione edilizia siano riconosciute unitariamente. In altri termini classificare come centro storico zone della città che non presentano tali caratteristiche ha finito per ridurre l'identità stessa del centro storico, la sua riconoscibilità;

- il territorio comunale di Cutro è interessato dalla presenza di elementi della rete Natura 2000 (presenza di un SIC lungo la costa e di una ZPS lungo il bordo est lungo il fiume Tacina). Cutro è tuttavia prossimo ad aree tutelate di notevole interesse (Capocolonna, Riserva marina di Isola Capo Rizzuto) ossia appartiene ad una rete paesaggistica che può offrire la possibilità di interagire con un territorio molto vasto in linea con gli obiettivi del QTR (Calabria paesaggio parco da valorizzare);

- non sono presenti altri elementi di interesse paesaggistico fatta eccezione per le aste fluviali, la fascia costiera del mare e del lago di Sant'Anna oggetto di tutela ex lege (per una fascia rispettivamente di 150 e 300 m.) che appaiono essere più un vincolo che una risorsa paesaggistica.

**In sintesi appare necessario ampliare le condizioni di tutela paesaggistica ma anche, se non soprattutto, di costruzione di nuova offerta connessa al paesaggio: maggiore connessione**



**con la rete dei parchi e delle aree tutelate, ricostruzione del paesaggio delle selve del marchesato che caratterizzava la piana di Capo Rizzuto, salvaguardia del paesaggio dei calanchi anche mediante l'istituzione di una zona a parco.**

*sotto il profilo economico:*

- Cutro evidenzia bassi livelli di reddito. E' il secondo comune con reddito medio pro capite più basso ed è il comune con più bassa percentuale di dichiaranti IRPEF della Calabria;

- la dislocazione delle attività produttive è separata dall'ambito urbano in una logica di zonizzazione e specializzazione degli ambiti territoriali che ha ormai evidenziato i suoi limiti e che tende ad essere abbandonata a favore della mixità delle funzioni e delle attività;

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

**In sintesi appare necessario da un lato valorizzare ogni risorsa (paesaggio, natura, cultura, ecc.) ai fini dello sviluppo dell'offerta, da un altro ripensare le modalità di localizzazione delle attività privilegiando la mixità piuttosto che la specializzazione.**

## **2.2. I punti di forza e le opportunità**

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

- localizzazione di Cutro in un sistema di parchi che formano una rete rilevante;



- presenza del mare quale risorsa turistica riconosciuta;
- vicinanza a infrastrutture di trasporto (l'aeroporto, il porto, la linea ferroviaria) che consentono di collocare il territorio in una rete lunga di relazioni e che possono fare immaginare una riorganizzazione territoriale non necessariamente vincolata al trasporto automobilistico tradizionale;
- presenza della strada statale 106 che può diventare una risorsa se tale infrastruttura viene intesa come luogo di flussi e se viene attrezzata e sistemata paesaggisticamente quale "luogo", spazio dove si svolgono e organizzano attività economiche;
- territorio non urbanizzato fortemente caratterizzato da un punto di vista paesaggistico (il paesaggio dei calanchi che interessa la parte a sud e quella a nord del nucleo capoluogo);
- territorio extraurbano dotato di buone capacità produttive agricole che possono essere connesse in filiere il cui valore è orma riconosciuto (ad esempio la filiera del pane);
- rete stradale non congestionata (fatta eccezione per la SS 106) che permette di pensare ad un suo utilizzo a fini paesaggistici o ricreativi (ad esempio quale rete di percorsi ciclo-pedonali);
- presenza all'interno del territorio comunale di attrezzature e infrastrutture attraverso le quali fare assumere a Cutro un proprio ruolo nel sistema territoriale formato, oltre che da Cutro stessa, anche da Isola Capo Rizzato e Crotone: il tracciato della ferrovia Calabro Lucana, il paesaggio dei calanchi, il lago di Sant'Anna, villa Margherita.

### **2.3. I punti di debolezza e le minacce**

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

- una popolazione tendenzialmente in fase di progressivo invecchiamento e conseguentemente poco propensa a immaginare un nuovo futuro e nuove forme di sviluppo territoriale;
- uno stock edilizio rilevante in termini dimensionali ma molto carente dal punto di vista qualitativo; l'edificazione esistente è dequalificata sia dal punto di vista delle necessità energetiche sia da un punto di vista delle tecnologie costruttive, sia infine dallo stato di conservazione di molta parte dell'edificazione stessa. In altri termini si tratta di uno stock edilizio di modesto valore economico che necessita di elevati costi di investimento per essere immesso nel mercato immobiliare;



- un'offerta turistico/ricettiva basata su complessi alberghieri chiusi e impermeabili verso l'esterno (quasi dei compound militarizzati) che tendono a garantire ogni servizio ed esigenza dell'ospite al proprio interno;
- un'offerta di servizi avente carattere prevalentemente locale, poco rivolto verso utenza non locale (in particolare i turisti).



## c \_ Scenario obiettivo



## **3. Obiettivi generali**

### **3.1. Obiettivi di sviluppo**

Gli obiettivi di sviluppo di carattere generale, orientativi delle scelte di pianificazione sono i seguenti:

- impedire ulteriori ampliamenti del territorio urbanizzato e/o urbanizzabile che non siano connessi al potenziamento di attività funzionali all'esercizio di attività economiche e, in particolare, di attività ricettive e turistiche;
- individuare criteri normativi finalizzati a incentivare il trasferimento di quote di volume esistente (mediante demolizioni) dalle zone più dequalificate finalizzando tali interventi alla formazione di spazi pubblici;
- individuare criteri normativi finalizzati a incentivare la riqualificazione diffusa dell'impianto urbano e, in particolare, dell'edificazione esistente, mediante il completamento delle facciate, la migliore certificazione energetica, la sistemazione degli spazi di pertinenza degli edifici;
- riqualificare i servizi pubblici nell'ottica di costruire un territorio accogliente in relazione sia all'offerta turistica sia agli abitanti (in particolare alle fasce della popolazione anziana giovane);
- valorizzare il territorio extraurbano quale risorsa ambientale e paesaggistica oltre che risorsa produttiva.

### **3.2. Obiettivi per i settori funzionali**

#### **3.2.1. La residenza**

Gli obiettivi per il settore residenziale sono i seguenti:

- bloccare ulteriori espansioni residenziali;
- incentivare il recupero delle abitazioni non occupate (e che rappresentano il 70% del patrimonio edilizio esistente): incentivi fiscali, volumetrici (limitatamente all'ampliamento degli edifici esistenti), ecc.;



- proporre un programma di diradamento/delocalizzazione delle volumetrie residenziali non occupate o non finite anche attraverso demolizioni e trasferimento di volume;
- favorire operazioni di filtering funzionale all'interno degli edifici esistenti ovvero incrementare la gamma di usi insediabili al fine di incrementare le possibilità di riuso del patrimonio esistente.

### **3.2.2. I servizi**

Gli obiettivi per il settore dei servizi sono i seguenti:

- puntare alla riqualificazione dei servizi esistenti riducendo le previsioni del PRG vigente relative ai servizi non attuati o che non rivestono più interesse (ad esempio la previsione di un'area ospedaliera nel nucleo capoluogo);
- rafforzare i servizi connessi al turismo e al tempo libero anche attraverso previsioni che prevedono l'iniziativa privata;
- definire forme innovative di acquisizione delle aree destinate ai servizi alternative alle tradizionali procedure espropriative;
- avviare un programma di riqualificazione urbana diffusa delle aree consolidate (ad esempio mediante un programma di realizzazione di un itinerario di piazze nel nucleo capoluogo in estensione del percorso religioso o di realizzazione di una maglia verde nel nucleo di Steccato);
- rafforzare l'offerta legata alla mobilità ciclopedonale;
- potenziare l'offerta di servizi sportivi e ricreativi a partire dalle specificità in essere (ad esempio gli sport veloci) o da nuove possibilità (percorsi ciclabili sportivi, itinerari ciclo-pedonali) finalizzandola alla creazione di un polo sportivo.

## **3.3. I settori economici**

Gli obiettivi per il settore economico sono i seguenti:

- incentivare il settore turistico legato al mare sia mediante l'incentivazione della ricettività minore (B&B, residenze turistiche, ecc.) accanto a quella tradizionale sia mediante interventi sull'offerta di servizi;
- preservare il territorio extraurbano come risorsa economica primaria;
- incentivare l'agriturismo nelle aree extraurbane come attività destinata alla realizzazione di nuove imprese ma anche come strumento di conoscenza delle risorse locali;



- rivedere le previsioni relative al settore secondario (la zona industriale di Cutro) che non hanno avuto effettivo sviluppo a favore di una maggiore tutela del territorio extraurbano;
- valorizzare la presenza della SS 106 quale asse di localizzazione di attività economiche.



## **4. Obiettivi specifici per le diverse parti del territorio comunale**

### **4.1. Il nucleo capoluogo**

Relativamente al nucleo capoluogo gli obiettivi del PSC sono così articolati.

#### ***Aree urbanizzate***

- compattare l'edificazione rendendo riconoscibile la forma urbana;
- evitare ulteriori previsioni che incidono sul suolo non urbanizzato (contenimento delle previsioni che producono consumo di suolo);
- incentivare il recupero e la riqualificazione del tessuto edilizio esistente mediante l'utilizzo di incentivazioni edilizie.

#### ***Servizi e attrezzature pubbliche***

- mantenere l'attuale offerta di servizi pubblici;
- mantenere le previsioni di servizi ad oggi non realizzati solo se interni alla figura urbanizzata e se finalizzati a costruire la città pubblica intesa come spazio urbano continuo ovvero se finalizzati a costruire un sistema di luoghi pubblici continuo;
- completare ed estendere il programma relativo al percorso delle cinque chiese finalizzato all'incentivazione del turismo religioso.

### **4.2. La fascia costiera: Steccato e San Leonardo**

La fascia costiera, ossia la zona compresa tra la Strada Statale 106 e il mare e comprendente i nuclei di Steccato e San Leonardo, va destinata al rafforzamento delle infrastrutture turistiche puntando sulla riqualificazione paesaggistica, sul potenziamento dei servizi e delle attrezzature di servizio (in particolare al turismo), sul miglioramento dell'accessibilità, sulla riqualificazione del tessuto edilizio esistente.

La fascia costiera rappresenta indubbiamente la zona di maggiore interesse dal punto di vista delle opportunità di rilancio locale a condizione che:



- venga impostato un progetto complessivo in grado di contrapporsi alle condizioni attuali;
- si punti sulla riqualificazione paesaggistica e ambientale mediante un progetto generale per l'ambito;
- si limiti l'ulteriore occupazione edilizia del suolo.

Gli obiettivi generali di intervento per la fascia costiera sono:

- valorizzare la prossimità dei nuclei di Steccato e di San Leonardo alla SS 106 (che rappresenta l'asse lungo il quale transitano i flussi locali) e alla ferrovia (che rappresenta l'asse lungo il quale transitano i flussi locali) per realizzare un polo balneare;
- incentivare il turismo balneare mediante il rafforzamento delle strutture ricettive e dei servizi.

In rapporto ai singoli settori di intervento gli obiettivi del PSC sono così articolati:

#### ***Aree urbanizzate***

- impedire ogni ulteriore forma di espansione edilizia che non sia associata al turismo balneare organizzato (strutture alberghiere), a insediamenti commerciali o a strutture di servizio;
- riqualificare il tessuto edilizio esistente sia da un punto di vista della mitigazione paesaggistica (buffer di protezione, aree boscate, ecc.) sia da un punto di vista degli usi (incentivare il riuso degli edifici esistenti per forme di offerta ricettiva diffusa (B&B, camere turistiche, ecc.).

#### ***Servizi e attrezzature pubbliche***

- rafforzare i servizi e le attrezzature legate al tempo libero e all'offerta turistica (aree a parco, giardini, zone sportive) anche mediante l'apporto degli operatori privati;
- individuare corridoi di connessione tra l'area verso la ferrovia e la fascia costiera;
- definire le condizioni d'uso dell'arenile che andranno specificate nel Piano Spiaggia.

#### ***Accessibilità***

- definire la gerarchia della maglia viaria (strade di accesso, strade di distribuzione, strade di attestamento ai parcheggi di servizio al lungo mare);
- migliorare l'assetto paesaggistico delle strade di accesso alla zona (alberare i margini stradali);
- potenziare l'offerta di spazi per la sosta.



### ***Aree non urbanizzate***

- ricostruire il paesaggio costiero originario (estensione delle masse boscate);
- definire una gerarchia del paesaggio: ambiti lungo i fiumi, territorio non urbanizzato di retro, alberature con funzione di arredo).

### **4.3. Rosito, Sant'Anna, Villa Margherita**

L'area della piana di Rosito è caratterizzata dalla presenza del Lago di Sant'anna e di Villa Margherita. Si tratta di due infrastrutture che possono godere della vicinanza dell'aeroporto e rappresentare il nucleo di accesso all'area di Capo Rizzuto e della riserva marina di Isola.

Gli obiettivi di intervento sono:

- relativamente al lago di Sant'Anna: la sua valorizzazione come luogo destinato alle attività sportive (vela e canottaggio in particolare);
- relativamente a Villa Margherita: realizzazione di un polo formativo e fieristico e culturale connesso alla filiera produttiva agricola;
- relativamente al territorio attorno a Rosito: tutela della sua integrità pertanto mediante l'incentivazione delle sole attività agricole e agrituristiche.

### **4.4. Il territorio extraurbano**

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

- salvaguardare il paesaggio dei calanchi da ogni forma di trasformazione e modificazione dei luoghi e definire una politica di valorizzazione di questi luoghi attraverso istituzione del parco dei calanchi;
- impedire l'ulteriore dispersione degli insediamenti;
- permettere l'edificazione in territorio agricolo solo se associate alle attività agricole o alle attività agrituristiche e se connesse al recupero edilizio (integrazioni volumetriche dell'esistente).



# d \_ Strategie di piano



## **5. Le strategie proposte**

### **5.1. Il nucleo capoluogo**

#### **5.1.1. Azioni progettuali per l'area urbana**

In relazione al nucleo capoluogo e agli obiettivi indicati nel capitolo precedente le azioni progettuali del Piano Strutturale Comunale sono in generale le seguenti:

- bloccare ogni ulteriore ipotesi di espansione del perimetro dell'area urbana;
- semplificazione della zonizzazione urbanistica individuando due zone aventi chiara valenza paesaggistica ed edilizia: le parti di antica formazione e le parti di recente formazione;
- individuare le zone destinate a servizi mediante una unica classificazione e l'ampliamento delle modalità di cessione delle aree da destinare a servizi e attività pubbliche;
- avviare politiche di densificazione edilizia associate a forme di incentivazione quale risposta ad ogni ipotesi di ulteriore consumo di suolo;
- avviare la riqualificazione edilizia (completamento degli edifici, finitura delle facciate, mixità funzionale, riqualificazione degli spazi pubblici e privati di pertinenza dell'edificio) mediante specifici incentivi edilizi;
- stimolare un programma di demolizioni degli edifici residenziali abbandonati (rottamazione) mediante il trasferimento delle volumetrie demolite e conseguente diradamento del tessuto edificato al fine di realizzare nuovi spazi pubblici e di consentire migliori condizioni abitative agli edifici esistenti;
- costruire una rete di spazi pubblici che, a partire dal percorso delle cinque chiese, interessi l'intera area urbana di Cutro; in particolare si individua un anello costituito da spazi e percorsi pubblici che, a partire dal percorso delle cinque chiese interno al centro storico, sia in grado di coinvolgere l'intera area urbana connettendo le diverse parti del nucleo e i servizi esistenti;
- semplificare le norme attuative stabilendo esclusivamente cosa non si può fare nelle trasformazioni edilizie e urbanistiche, limitando le prescrizioni e semplificando le procedure attuative (riduzione al minimo del ricorso alla pianificazione attuativa).



Figura 5-1. schema progettuale per il nucleo capoluogo

Cutro centro

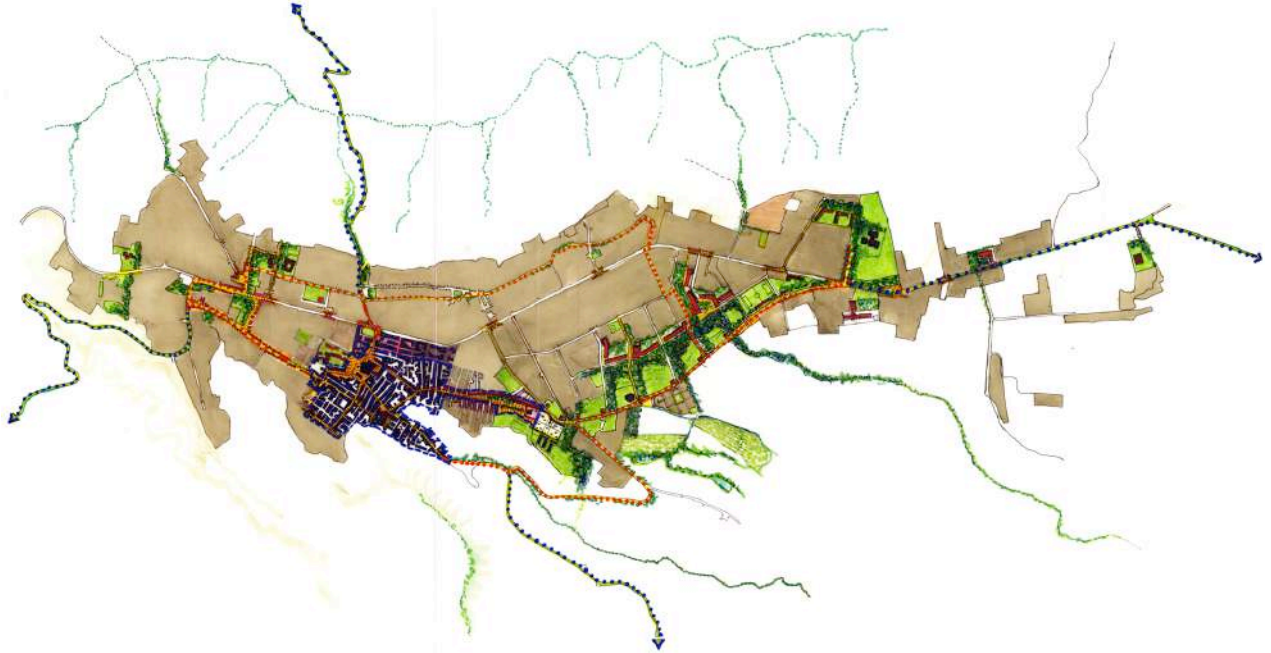


Figura 5-2. schema progettuale per il nucleo capoluogo

Cutro centro  
scala 1:7.500





Figura 5-3. schema progettuale per il nucleo capoluogo

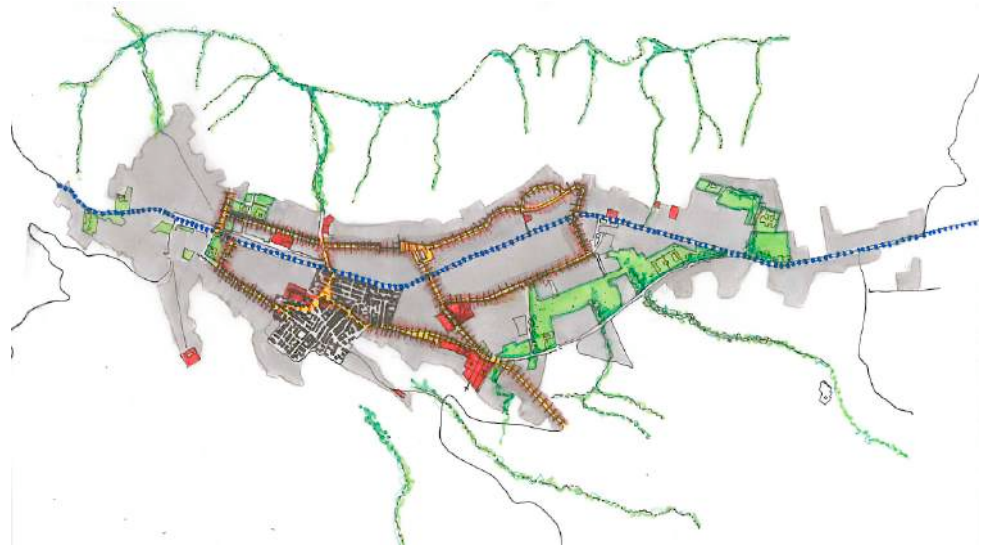
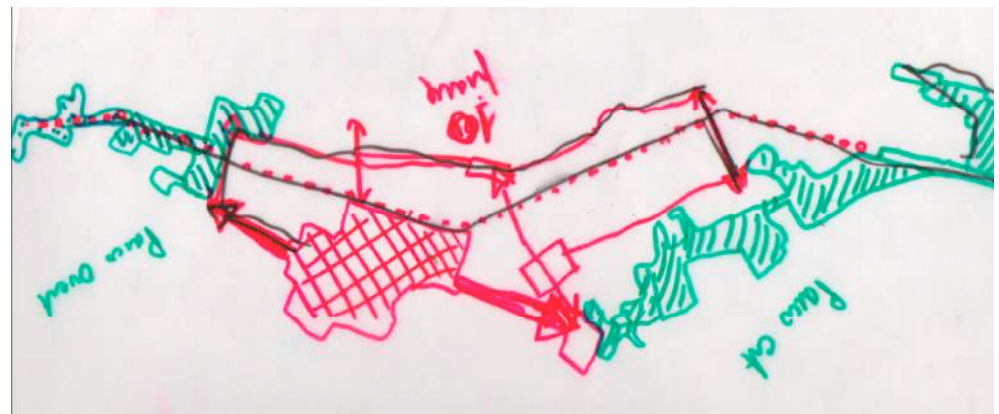


Figura 5-4. schema progettuale per la riqualificazione degli spazi pubblici del nucleo capoluogo

- asse sud: sequenza di attrezzature (scuole-parco-Centro Storico e percorso religioso delle 5 chiese-Santuario-cimitero-parco e zona sportiva-scuole)
- asse nord: sistema di piazzette





### **5.1.2. Azioni progettuali per il centro storico**

L'area classificata dal PRG come zona A (centro storico) viene ripermetrata all'interno del PSC. In particolare vengono escluse dal perimetro del centro storico le parti che non hanno caratteristiche di tessuto di antica formazione avendo subito radicali processi di trasformazione edilizia ed urbanistica.

Va peraltro ricordato che il nucleo di antica formazione di Cutro non è inserito nell'elenco dei centri storici oggetto di tutela da parte del QTR della Calabria.

La ripermetrazione del centro storico consente di definire le condizioni di tutela solo laddove la tutela stessa è riconosciuta e accettata in quanto rispondente alle reali condizioni dei luoghi. Una perimmetrazione eccessiva, oltre a non venire riconosciuta quale condizione reale, rischia di essere disattesa. E d'altra parte ogni altro intervento, ad esempio la costruzione di un tessuto storico laddove tale condizione si è ormai persa, rischia di rimanere lettera morta per la mancanza di finanziamenti.

I principi che ispirano le norme per il centro storico (denominato nucleo di antica formazione) sono i seguenti:

- riconoscere l'autenticità degli edifici "antichi" e "non recenti", per preservarla in quanto patrimonio sia collettivo della cittadinanza che specifico del possessore dell'edificio;

- favorire l'utilizzo degli edifici, evitando normative troppo rigide che impediscano una risposta alle esigenze odierne, in quanto l'alternativa dell'abbandono comporterebbe la perdita dei valori stessi che si intendono salvaguardare;

- dare comunque, per quanto possibile, non vincoli prescrittivi, ma obiettivi, così che l'insieme delle norme non costituisca per il cittadino una diminuzione delle libertà ma un ampliamento degli orizzonti di pensiero e di possibilità d'intervento.

L'eccesso di prescrizione che solitamente accompagna la normativa di intervento sui nuclei di antica formazione finisce per trasformare questi stessi nuclei in luoghi privi di quella vitalità, iniziativa e freschezza che deriva dal mix eterogeneo prodotto dal reale processo storico.

La scelta strategica è quindi quella di puntare su un set di norme procedurali, modulate sull'entità degli interventi proposti, che presuppongono la condivisione e la qualità progettuale più che la "obbedienza" a regole astratte.

Le disposizioni normative di carattere prescrittivo (le regole) riferite agli interventi sugli edifici sono limitate e sono associate alle procedure che devono essere seguite. In altri termini gli interventi che non comportano modifiche alla struttura edilizia seguiranno procedure semplificate (ad esempio l'intervento edilizio diretto); gli interventi che comportano modifiche alla struttura edilizia o alla sagoma degli edifici, fino al suo ampliamento, comportano procedure che mettono in campo livelli decisionali più articolati (in particolare la pianificazione urbanistica attuativa).



La strategia del PSC è quella di agevolare il rinnovo del tessuto edilizio senza imporre regole rigide che finiscono per impedire l'innovazione e quindi il riuso stesso degli edifici. Tra i limiti delle norme prescrittive, ampiamente segnalati dagli esiti che esse hanno prodotto, c'è infatti il fatto che esse inducono a "non far meglio", accontentandosi di un atteggiamento di mimesi a volte caricaturale di ciò che appare avere caratteristiche storiche.

Un atteggiamento meno rigido dal punto di vista della definizione di norme prescrittive è d'altra parte coerente con quanto indicato dal QTR in base al quale i centri storici *devono continuare ad essere un insieme di manufatti "vivi", fruibili, funzionanti e funzionali, perché altrimenti rischiando di diventare monumenti di se stessi, sono destinati a perire in breve tempo* (QTR, Quadro conoscitivo pag. 85).

Per gli edifici interni al nucleo di antica formazione il PSC agisce principalmente sulle procedure attuative.

Gli interventi sul tessuto edilizio senza alterazione della sagoma dell'edificio (ovvero fino al restauro e risanamento conservativo ed escludendo la ristrutturazione edilizia) sono consentiti mediante procedimento edilizio diretto.

Gli interventi che prevedono alterazioni della sagoma dell'edificio (ristrutturazione edilizia, ampliamenti e nuove costruzioni) sono consentiti solo mediante piano di recupero.

Figura 5-5 individuazione del nucleo di antica formazione in relazione alle previsioni del PRG vigente





### 5.1.3. Azioni progettuali per i tessuti di recente formazione

Il territorio urbano di recente formazione viene classificato in modo unitario.

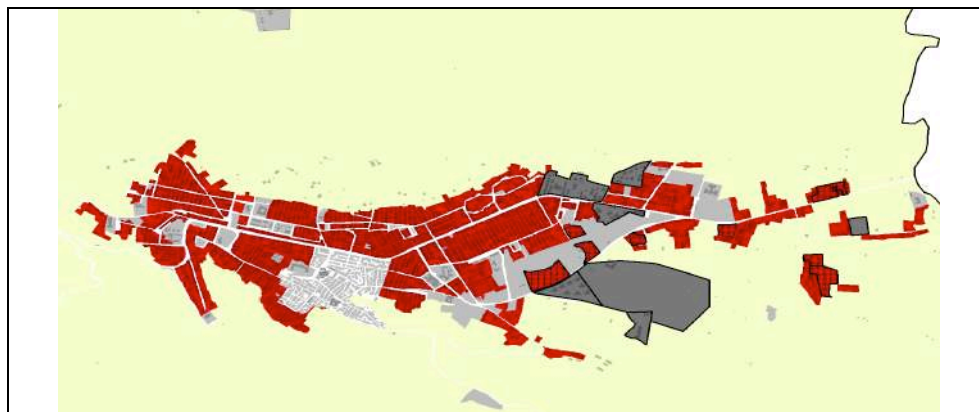
L'obiettivo principale è il recupero dell'edificazione esistente limitando al massimo la nuova costruzione, fatta eccezione quando questa assume la forma dell'ampliamento o della saturazione dei lotti interclusi.




Dal punto di vista normativo viene proposto un unico indice dato o il riconoscimento dell'edificazione esistente.

L'indice, o l'edificazione esistente, nel rispetto dell'altezza massima (fissata dal PSC) e delle distanze (fissate dalle leggi) può essere incrementata solo in funzione di determinate condizioni, quali:

- una migliore certificazione energetica degli edifici (ad esempio vengono incentivate gli interventi che conducono l'edificio alle classi energetiche A o B);
- realizzazione di servizi;
- demolizione di edifici esistenti e trasferimento di volume;
- riqualificazione delle facciate;
- riqualificazione degli spazi pubblici.

Figura 5-6. gli ambiti di recente formazione nel nucleo capoluogo



-  aree urbanizzate di recente formazione a prevalente destinazione residenziale
-  aree urbanizzabili a prevalente destinazione residenziale
-  ambiti oggetto di provvedimenti approvati

Lo schema operativo delle norme prevede:

- interventi edilizi diretti qualora l'intervento si limiti al recupero dell'esistente (ristrutturazione edilizia);
- interventi edilizi convenzionati qualora l'intervento preveda l'ampliamento dell'edificio esistente.

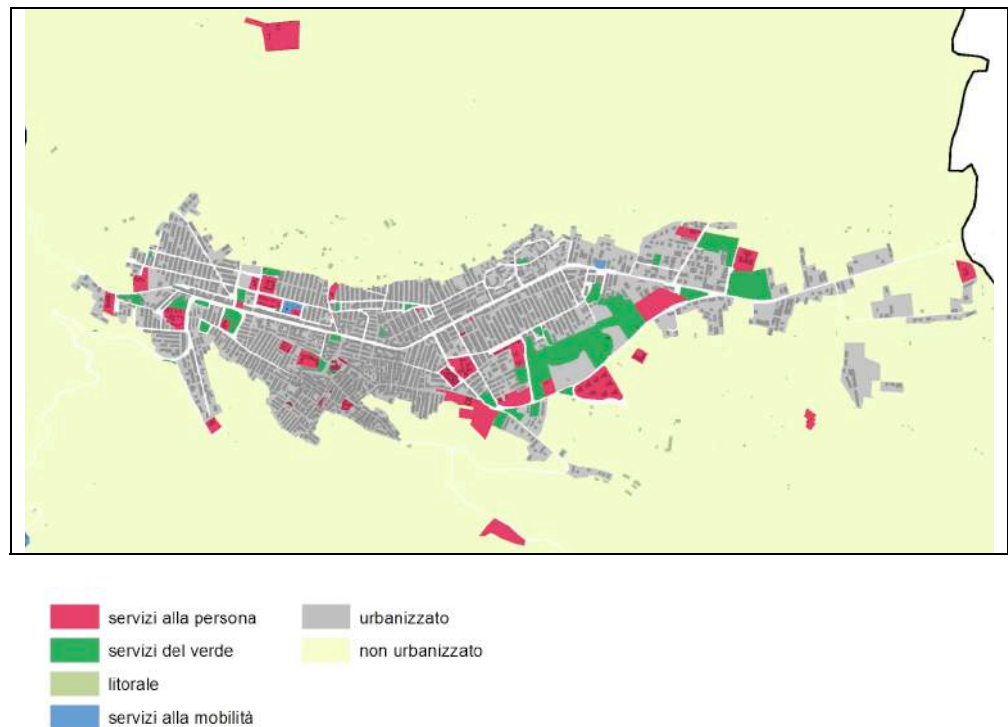


#### 5.1.4. Azioni progettuali per i servizi

Gli interventi relativi ai servizi sono i seguenti:

- realizzazione di un percorso di connessione tra le aree a servizi basato sulla percorribilità pedonale e su un sistema di piazze;
- realizzazione di un parco urbano/sportivo lungo il bordo sud/est finalizzato sia alla riqualificazione della zona oggi più interessata da fenomeni di dispersione insediativa e conseguente abbandono delle aree non edificate. Tale parco consente di estendere verso est le aree pubbliche: dal municipio, alla piazza del convento del SS Crocefisso, al cimitero, alle aree della torre dell'acquedotto monumentale fino al complesso scolastico. Si tratta quindi di realizzare una nuova parte di città pubblica;
- definizione di una norma dotata di forte flessibilità che consenta sia la continua verifica della rispondenza del servizio con le esigenze di una popolazione in mutamento sia l'intervento dei privati;
- previsione di forme innovative per l'acquisizione dei suoli da destinare a servizi pubblici alternative alle tradizionali procedure espropriative.

Figura 5-7 i servizi nel nucleo capoluogo

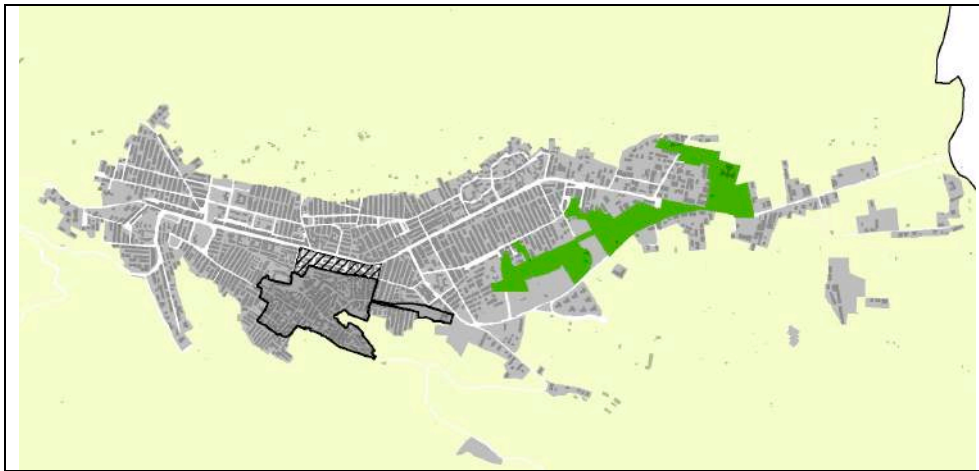




*Figura 5-8 il percorso pubblico*



*Figura 5-9 il parco est*





## **5.2. La fascia costiera: Steccato e San Leonardo**

### **5.2.1. Azioni progettuali per gli ambiti urbanizzati**

In relazione alla fascia costiera e ai nuclei di Steccato e San Leonardo e agli obiettivi indicati nel capitolo precedente le azioni progettuali del Piano Strutturale Comunale sono in generale le seguenti:

- consentire l'insediamento di attrezzature commerciali lungo la SS 106 (lato mare);
- destinare la zona tra la ferrovia e gli insediamenti esistenti all'insediamento di strutture di servizio all'attività turistica;
- bloccare l'ulteriore espansione delle residenze non aventi finalità ricettive (secondo case);
- avviare politiche di densificazione edilizia associandola al potenziamento dell'offerta ricettiva (B&B) mediante incentivi edilizi;
- incentivare l'insediamento di strutture ricettive mediante l'allargamento delle zone destinate a strutture alberghiere;
- rafforzare le connessioni interne all'area del litorale (lungo mare, percorsi ciclo-pedonali, ecc.);
- rafforzare le connessioni tra San Leonardo e la costa (percorso tra il nucleo, il santuario e il litorale);
- semplificare le norme attuative in analogia con lo schema proposto per il nucleo centrale.

### **5.2.2. Lo schema di disegno per l'ambito costiero**

Il disegno complessivo dell'area costiera si basa sui seguenti punti:

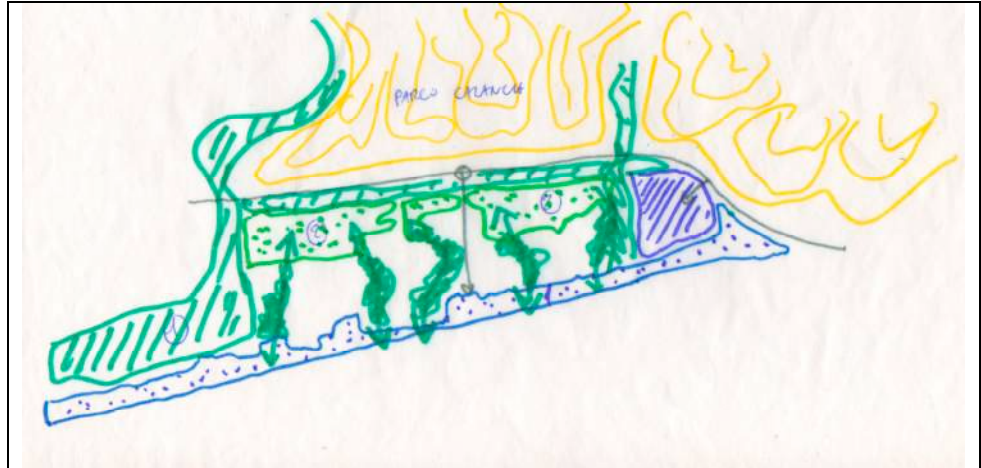
- la fascia costiera va salvaguardata e potenziata sfruttando tutte le possibilità di sua estensione; va rafforzata la pineta in quanto elemento caratterizzante l'offerta balneare;
- l'ambito del fiume Tacina (ovest), interessato dall'individuazione di una zona di protezione speciale (ZPS) della rete europea di Natura 2000, va utilizzato ai soli fini di costruzione di un parco territoriale boscato all'interno del quale realizzare percorsi ciclo-pedonali;
- l'ambito ovest va rafforzato per la presenza di villaggi turistici;



- le due zone agricole comprese tra la ferrovia/strada statale 106 e il bordo urbanizzato attuale possono essere destinate alla produzione agricola ma anche all'insediamento di strutture turistiche minori (campeggi) o di attrezzature destinate a servizi turistici (parchi tematici, attrezzature sportive);
- le zone edificate attuali vanno congelate nella loro forma attuale e ripensate in una logica strumentale finalizzata al rafforzamento turistico sia dal punto di vista del loro riutilizzo (per il turismo minore) sia dal punto di vista del loro re-inserimento paesaggistico;
- l'insieme di porosità esistenti nell'area costiera vanno utilizzati esclusivamente per realizzare percorsi pedonali e aree a giardino di collegamento tra le aree verso la SS 106 e la fascia costiera;
- la strada statale 106, luogo di affaccio dell'ambito turistico costiero e di interazione con i flussi in transito, deve essere complessivamente riqualificata. A tal fine:
  - l'intero percorso va alberato,
  - vanno evitate edificazioni lungo strada che rappresentano un ostacolo alla viabilità ma, soprattutto, un ostacolo visivo verso l'ambito del calanchi (che si ipotizza venga destinato alla formazione del parco dei calanchi);
- va individuata una rete di percorsi ciclo-pedonali, distinti e separati dalla rete viaria, che assume il ruolo di connessione alternativo all'auto (si può impostare una riflessione sulla realizzazione di una isola di turismo ecologico a basso impatto) tra i servizi, le aree a parco, la costa.



*Figura 5-10 Studi progettuali per la fascia costiera di Steccato*



*Figura 5-11 Studi progettuali per la fascia costiera*





Figura 5-12 schema di riorganizzazione dell'area costiera di Steccato

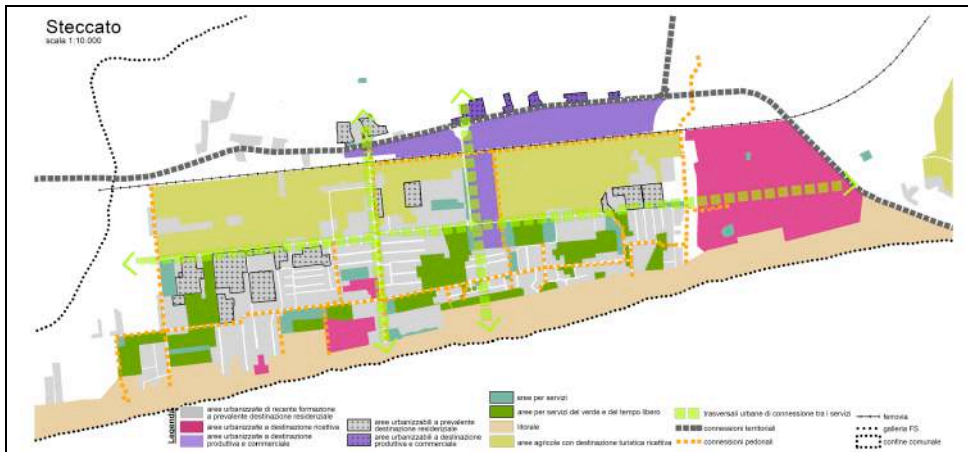
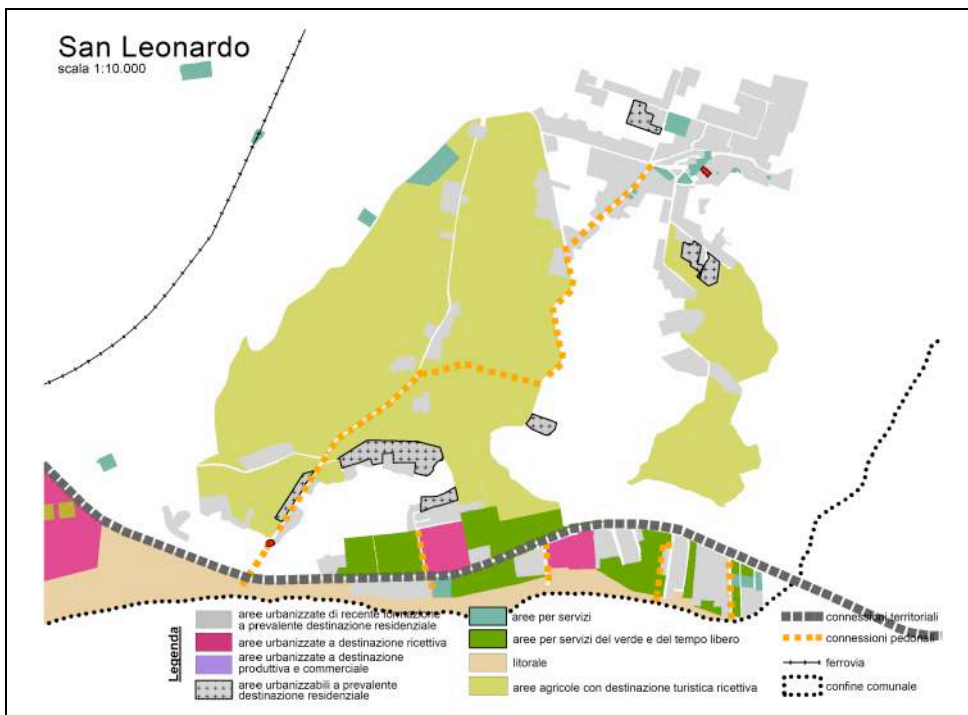


Figura 5-13 schema di riorganizzazione dell'area costiera di San Leonardo



### 5.2.3. Azioni progettuali per il sistema insediativo

Il territorio urbano di recente formazione, analogamente al nucleo capoluogo, viene classificato in modo unitario.

L'obiettivo principale, anche in questo caso, è il recupero dell'edificazione esistente limitando al massimo la nuova costruzione, fatta eccezione quando questa assume la forma dell'ampliamento o della saturazione dei lotti interclusi (precisamente individuati dal PSC).



Per tale motivo ai tessuti di recente formazione non viene assegnato un indice edificatorio ma solo il rispetto delle distanze (facendo riferimento ai parametri di legge) e dell'altezza massima (limitata a 2 piani).

Lo schema operativo prevede:

- interventi edilizi diretti qualora l'intervento si limiti al recupero dell'esistente (ristrutturazione edilizia),

- interventi edilizi convenzionati qualora l'intervento preveda l'ampliamento dell'edificio esistente.

L'ampliamento, o l'edificazione dei lotti interclusi individuati dal PSC, è consentito solo in funzione dell'adesione dell'intervento a misure di incentivazioni edilizie quali ad esempio:

- trasferimento di aree pubbliche mediante indici compensativi (a questo fine alle aree per servizi viene assegnata una capacità edificatoria che può essere utilizzata solo a seguito della cessione delle aree per servizi stesse),

- riqualificazione dell'intero immobile oggetto di richiesta di ampliamento (intonacatura dell'edificio, completamento delle coperture, ecc.),

- realizzazione di una quota percentuale di edilizia residenziale a prezzi convenzionati,

- ri-classificazione energetica dell'edificio,







- compensazioni ambientali sul modello nord europeo (condizionare l'edificazione alla riqualificazione ambientale e paesaggistica di aree),

- riutilizzo del patrimonio edilizio a fini turistici (B&B, affittacamera, albergo diffuso, ecc.).



Figura 5-14 gli ambiti di recente formazione nelle frazioni di Steccato e San Leonardo



-  aree urbanizzate di recente formazione a prevalente destinazione residenziale
-  aree urbanizzate a destinazione ricettiva
-  aree urbanizzate a destinazione produttiva e commerciale
-  aree urbanizzabili a prevalente destinazione residenziale
-  aree urbanizzabili a destinazione produttiva e commerciale
-  ambiti oggetto di provvedimenti approvati

#### 5.2.4. Azioni progettuali per il sistema dell'accessibilità

Gli interventi relativi all'accessibilità sono volti alla riorganizzazione della rete esistente evitando la realizzazione di nuovi tracciati viari.

Dal punto di vista della gerarchia della rete viaria si prevede:

- viabilità di accesso all'area: essa è rappresentata dalla Strada Statale 106 sulla quale si innesta, tramite la rotatoria recentemente realizzata, la strada di ingresso principale all'ambito costiero;

- viabilità di distribuzione interna: è costituita da via Marinella e via dei Gerani, da caratterizzare per uniformità di sezione e di nodi e da destinare al collegamento tra le varie zone. Viene previsto il prolungamento di via Marinella-via dei Gerani per realizzare un secondo accesso all'area dei villaggi alberghieri (l'attuale unico ingresso con sottopasso della SS 106 non garantisce le ottimali condizioni di sicurezza) iterando la proposta del PRG vigente anche se con una soluzione meno onerosa e meno dispendiosa di suolo pubblico;



- viabilità di attestamento: è costituita dalle strade di accesso alle zone a mare e ai parcheggi. E' caratterizzata dal rafforzamento dei marciapiedi, e da soluzioni che portino al rallentamento del traffico automobilistico.

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

- la sistemazione paesaggistica del tracciato della SS 106;
- la realizzazione del viale alberato di accesso alla zona;
- l'alberatura di tutti gli elementi della rete viaria.

In testa al viale alberato di accesso alla zona costiera va programmata la realizzazione di una stazione ferroviaria anche in funzione del ripensamento a fini turistici della linea ferroviaria.

### **5.2.5. Azioni progettuali per il sistema dei servizi e delle attrezzature**

Dal punto di vista dei servizi e delle attrezzature la strategia operativa si basa su:

- individuazione di zone per servizi commerciali limitate alle sole aree prossime allo svincolo di accesso sulla SS 106 e alla linea ferroviaria;
- rafforzamento dell'offerta di aree a parcheggio in modo da limitare l'utilizzo improprio della rete viaria (che deve essere invece interessata da intervento di rafforzamento dei marciapiedi);
- realizzazione di un sistema di "spine verdi" nord-sud che garantiscono sia l'accesso al mare sia la realizzazione di servizi pubblici;
- rafforzamento delle attrezzature leggere lungo la costa (terrazze, piazze pedonali, attrezzati, ecc.).



Figura 5-15 gerarchia della rete stradale

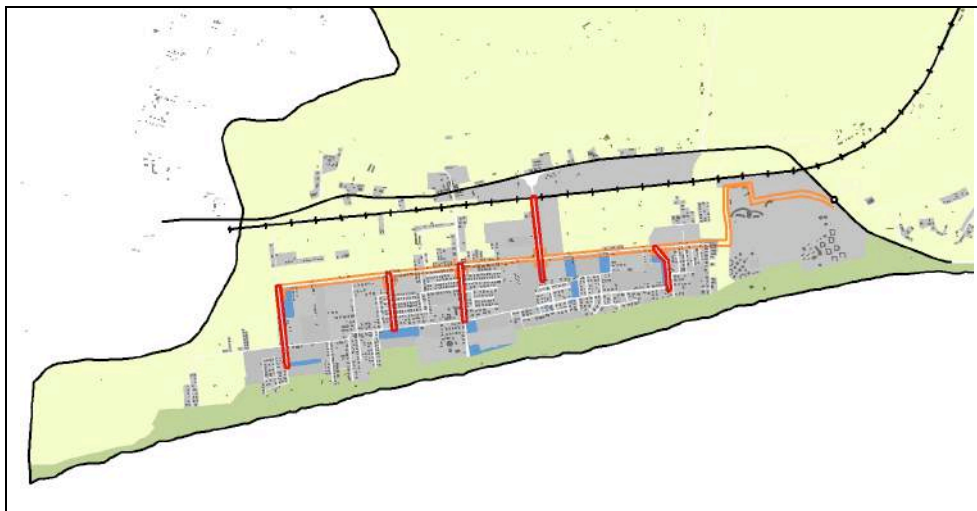
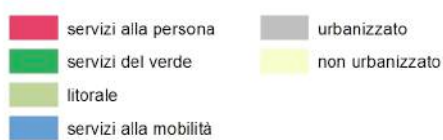
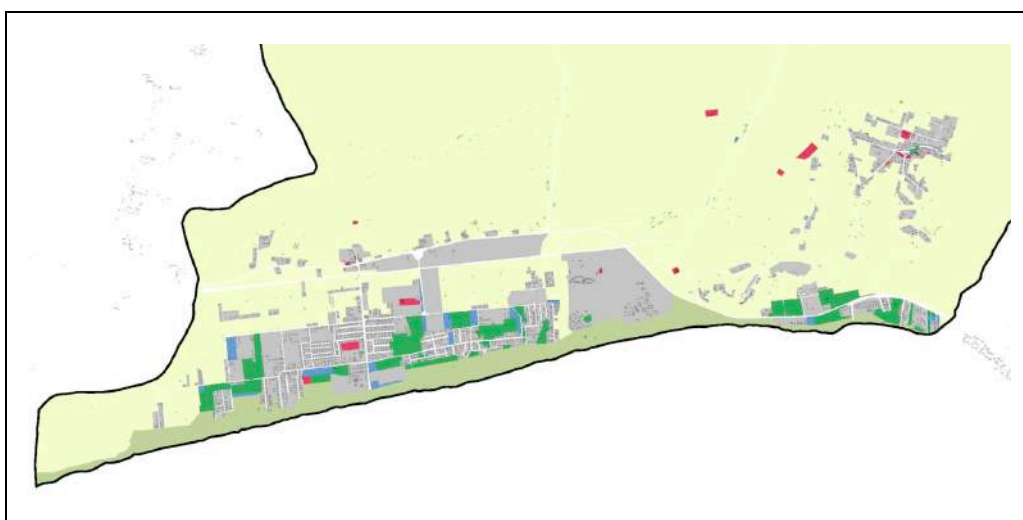


Figura 5-16 i servizi e le attrezzature pubbliche





## **5.3. Rosito, Villa Margherita, Lago di Sant'Anna**

### **5.3.1. Azioni progettuali**

In relazione al nucleo rurale di Rosito, a Villa Margherita e al lago di Sant'Anna e agli obiettivi indicati nel capitolo precedente le azioni progettuali del Piano Strutturale Comunale sono le seguenti:

- valorizzare villa Margherita e il lago di Sant'Anna quale polo di riferimento dei tre comuni (Cutro, Crotone e Isola Capo Rizzuto);
- utilizzare la vicinanza di Villa Margherita e del lago Sant'Anna alla SS 106 (asse dei flussi locali) e all'aeroporto (nodo dei flussi extralocali) per realizzare un polo formativo (filiera agricola), fieristico e sportivo ricreativo;
- costruire nuove relazioni di tale aree con il nucleo urbano di Cutro mediante il ripristino di un tracciato ora abbandonato che collegava il nucleo stesso con la SS 106 e quindi con Villa Margherita e la valorizzazione della SP 45 recentemente sistemata a seguito della realizzazione dei parchi eolici. Il complesso di villa Margherita e del lago di Sant'Anna gode peraltro di forte vicinanza con l'area urbana di Crotone (grazie alla realizzazione recente del tracciato nella zona di Trafinello) e alla zona costiera di maggiore interesse ambientale e paesaggistico dell'area del crotone (Capocolonna, il bosco di Sovereto, la riserva marina di Isola Capo Rizzuto);
- incentivare il turismo ricreativo (vela, percorsi ciclabili sportivi e ricreativi) e culturale;
- salvaguardare l'integrità del territorio agricolo e la sua funzione produttiva non prevedendo alcuna forma di edificazione ma esclusivamente il riuso degli edifici e delle strutture esistenti;

Il PSC propone di utilizzare questo complesso per realizzare un polo di interesse sovracomunale, peraltro dotato di forte accessibilità (in questo punto convergono l'aeroporto, la SS 106 e la ferrovia).



## **5.4. Il territorio extraurbano**

Gli interventi relativi al territorio extraurbano riguardano l'area calanchifera delle Timpe di Cutro a sud del nucleo capoluogo e il territorio lungo il tracciato della ferrovia Calabro-Lucana a sud del nucleo capoluogo.

### **5.4.1. Azioni progettuali**

Relativamente all'area a sud del nucleo urbano di Cutro gli interventi del PSC sono finalizzati a:

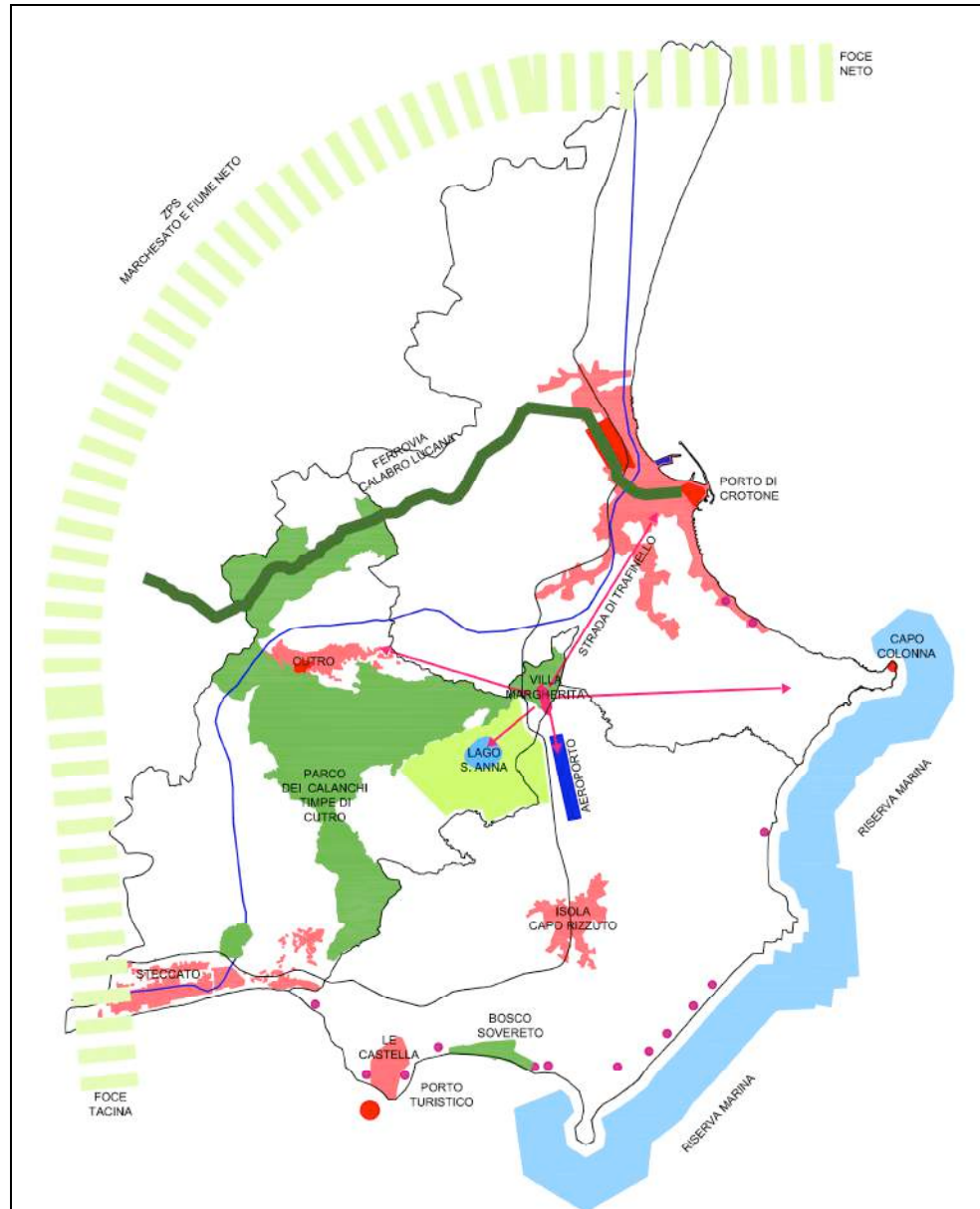
- realizzazione del Parco dei Calanchi;
- incentivazione del turismo culturale legato ai paesaggi e agli ambienti naturali.

Relativamente all'area a nord del nucleo urbano di Cutro gli interventi del PSC sono finalizzati a:

- riutilizzare il tracciato della ferrovia calabro - lucana per la realizzazione di un asse di valorizzazione paesaggistica e ambientale di riferimento per l'intera area del Marchesato. La proposta si articola mediante:
  - il recupero del tracciato della Ferrovia Calabro Lucana a nord del nucleo centrale di Cutro come percorso ciclo-pedonale e ippico,
  - il recupero dei caselli e delle stazioni per l'insediamento di attività ricettive,
  - il recupero delle gallerie per attività espositive.
- incentivare il turismo culturale (paesaggi e ambienti naturali) e ricreativo (tempo libero, enogastronomia).



Figura 5-17 i servizi e le attrezzature per la definizione di un ruolo di Cutro nel territorio crotonese





## 6. Lo schema di piano

Nella figura della pagina successiva è riportato lo schema concettuale del Piano Strutturale Comunale di Cutro i cui elementi di sintesi sono così definiti.

### **NUCLEO URBANO DI CUTRO**

#### **Sintesi obiettivi del PSC**

- riqualificazione urbanistica ed edilizia del nucleo urbano senza ulteriore consumo di suolo ,
- incentivare il turismo religioso a partire dalla valorizzazione del percorso delle cinque chiese .

#### **Sintesi delle principali azioni progettuali del PSC**

- bloccare ogni ulteriore ipotesi di espansione urbana,
- avviare la riqualificazione edilizia (completamento degli edifici, finitura delle facciate, mixitè funzionale, demolizioni di edifici obsoleti riqualificazione degli spazi pubblici e privati di pertinenza dell'edificio) mediante incentivi edilizi,
- semplificare le procedure edilizie,
- semplificazione della zonizzazione urbanistica individuando due zone aventi chiara valenza paesaggistica ed edilizia (le parti di antica formazione e le parti di recente formazione),
- costruire una rete di spazi pubblici, anche di nuova realizzazione che, a partire dal percorso delle cinque chiese, interessi l'intera area urbana di Cutro,
- individuare le zone destinate a servizi mediante una unica classificazione,
- ampliare le modalità di acquisizione delle aree da destinare a servizi e attività pubbliche

### **STECCATO E SAN LEONARDO**

#### **Sintesi obiettivi del PSC**

- utilizzare la prossimità dei nuclei di Steccato e di San Leonardo alla SS 106 (asse dei flussi locali) e alla ferrovia (nodo dei flussi extralocali) per realizzare un polo turistico,
- incentivare il turismo balneare mediante l'ampliamento dell'offerta ricettiva e dei servizi.

#### **Sintesi delle principali azioni progettuali del PSC**

- consentire l'insediamento di attrezzature commerciali lungo la SS 106 (lato mare),



- destinare la zona tra la ferrovia e gli insediamenti esistenti all'insediamento di strutture di servizio all'attività turistica,
- bloccare l'ulteriore espansione delle residenze non aventi finalità ricettive (secondo case),
- avviare politiche di densificazione edilizia associandola al potenziamento dell'offerta ricettiva (B&B) mediante incentivi edilizi,
- incentivare l'insediamento di strutture ricettive mediante l'allargamento delle zone destinate a strutture alberghiere,
- rafforzare le connessioni interne all'area del litorale (lungo mare, percorsi ciclopedonali, ecc.),
- rafforzare le connessioni tra San Leonardo e la costa (percorso tra il nucleo, il santuario e il litorale),
- semplificazione della normativa edilizia e della classificazione urbanistica,
- riorganizzazione dei servizi pubblici in funzione del miglioramento dell'accessibilità al mare e della fruizione delle attrezzature balneari.

### **ROSITO, VILLA MARGHERITA E LAGO DI SANT'ANNA**

#### **Sintesi obiettivi del PSC**

- valorizzare villa Margherita e il lago di Sant'Anna quale polo di riferimento dei tre comuni (Cutro, Crotone e Isola Capo Rizzuto),
- utilizzare la vicinanza di Villa Margherita e del lago Sant'Anna alla SS 106 (asse dei flussi locali) e all'aeroporto (nodo dei flussi extralocali) per realizzare un polo formativo (filiera agricola), fieristico e sportivo ricreativo,
- incentivare il turismo ricreativo (vela, percorsi ciclabili) e culturale.

#### **Sintesi delle principali azioni progettuali del PSC**

- valorizzazione delle strutture pubbliche esistenti,
- individuazione dei percorsi di connessione e relazione delle strutture pubbliche con il contesto territoriale.

### **TRACCIATO FERROVIA CALABRO LUCANA CROTONE - CUTRO - PETILIA POLICASTRO**

#### **Sintesi obiettivi del PSC**

- salvaguardare e valorizzare il paesaggio dei calanchi da ogni forma di trasformazione e modificazione dei luoghi,
- incentivare il turismo culturale (paesaggi e ambienti naturali) e ricreativo (tempo libero, enogastronomia).

#### **Sintesi delle principali azioni progettuali del PSC**

- recupero del tracciato della Ferrovia Calabro Lucana a nord del nucleo centrale di Cutro come percorso ciclo-pedonale e ippico e come asse di valorizzazione paesaggistica e ambientale di riferimento per l'area del Marchesato,
- recupero caselli e stazioni per l'insediamento di attività ricettive,
- recupero gallerie per attività espositive,



### **AREA CALANCHIFERA TIMPE DI CUTRO**

#### **Sintesi obiettivi del PSC**

- salvaguardare e valorizzare il paesaggio dei calanchi da ogni forma di trasformazione e modificazione dei luoghi,
- incentivare il turismo culturale (paesaggi e ambienti naturali) e ricreativo (tempo libero, enogastronomia).

#### **Sintesi delle principali azioni progettuali del PSC**

- definire misure di salvaguardia ma anche di valorizzazione del paesaggio dei calanchi,
- istituire il parco dei calanchi,
- individuare una rete di percorsi e sentieri pedonali.





# e \_ Schema di massima di classificazione



## **7. Classificazione di massima delle scelte pianificatorie**

### **7.1. Classificazione del territorio comunale**

*Figura 7-1 classificazione del territorio. Le aree urbanizzate: intero territorio comunale*

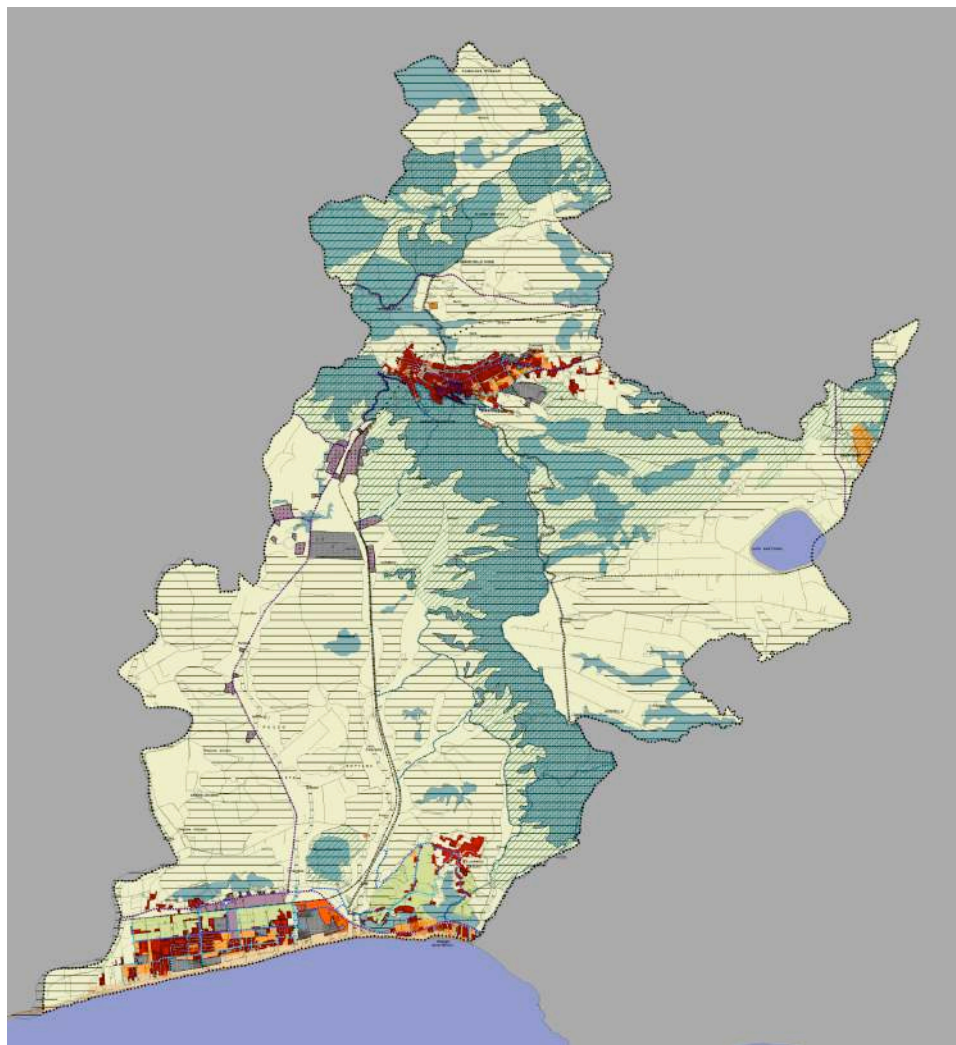
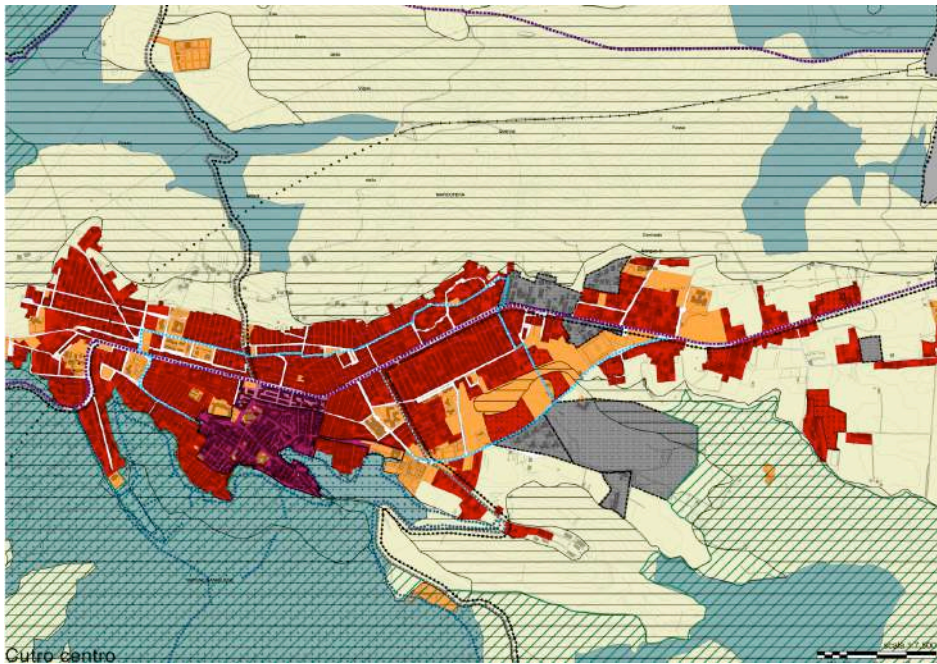




Figura 7-2 classificazione del territorio. Le aree urbanizzate: nucleo urbano



**disciplina territori urbanizzati**

- nucleo di antica formazione
- ambito urbanizzato di salvaguardia del nucleo di antica formazione
- aree urbanizzate di recente formazione a prevalente destinazione residenziale
- aree urbanizzate a destinazione ricettiva
- aree urbanizzate a destinazione produttiva e commerciale
- aree urbanizzabili a prevalente destinazione residenziale
- aree urbanizzabili a destinazione produttiva e commerciale
- ambiti oggetto di provvedimenti approvati
- aree per servizi

**disciplina territori non urbanizzati**

- aree agricole produttive
- aree boscate
- litorale
- aree agricole con destinazione turistica ricettiva
- aree non trasformabili
- parco dei calanchi (Tirpe di Cutro)

**altre indicazioni**

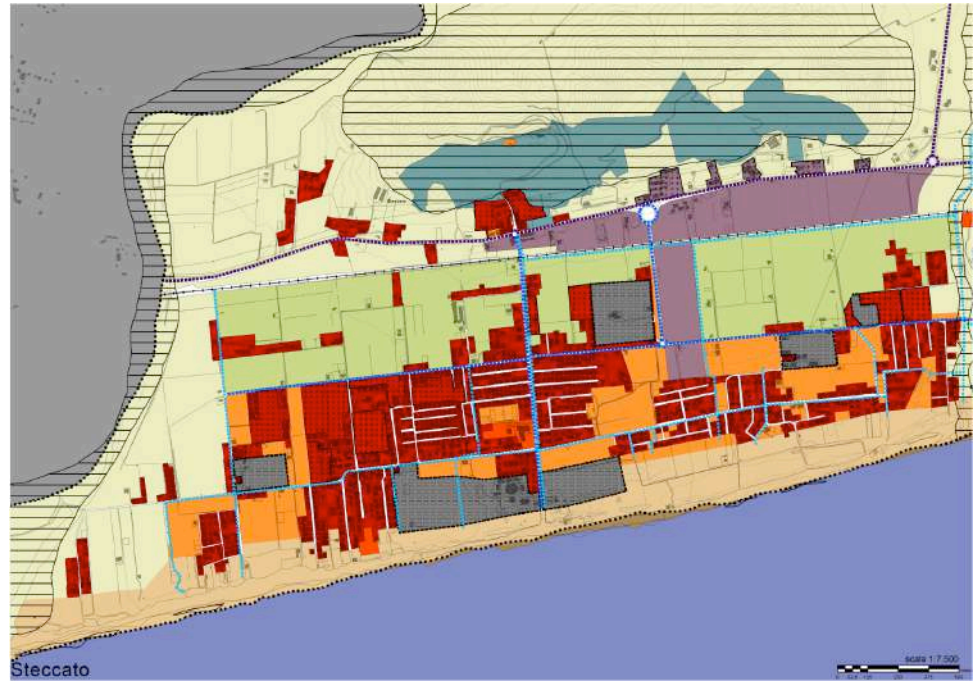
- collegamenti territoriali
- collegamenti a viabilità territoriale
- collegamenti interni
- collegamenti paesaggistici
- collegamenti eco-turistici pedonali
- collegamenti eco-turistici ciclopedonali
- ferrovia
- ferrovia - galleria

**fattibilità geologica**

- classe IV - Aree con gravi limitazioni



Figura 7-3 classificazione del territorio. Le aree urbanizzate: Litorale di Steccato



**disciplina territori urbanizzati**

- nucleo di antica formazione
- ambito urbanizzato di salvaguardia del nucleo di antica formazione
- aree urbanizzate di recente formazione a prevalente destinazione residenziale
- aree urbanizzate a destinazione ricettiva
- aree urbanizzate a destinazione produttiva e commerciale
- aree urbanizzabili a prevalente destinazione residenziale
- aree urbanizzabili a destinazione produttiva e commerciale
- ambiti oggetto di provvedimenti approvati
- aree per servizi

**disciplina territori non urbanizzati**

- aree agricole produttive
- aree boscate
- litorale
- aree agricole con destinazione turistica ricettiva
- aree non trasformabili
- parco dei calanchi (Timpe di Cutro)

**altre indicazioni**

- collegamenti territoriali
- collegamenti a viabilità territoriale
- collegamenti interni
- collegamenti paesaggistici
- collegamenti eco-turisticici pedonali
- collegamenti eco-turisticici ciclopedonali
- ferrovia
- ferrovia - galleria

**fattibilità geologica**

- classe IV - Aree con gravi limitazioni



Figura 7-4 classificazione del territorio. Le aree urbanizzate: Litorale di San Leonardo



**disciplina territori urbanizzati**

- nucleo di antica formazione
- ambito urbanizzato di salvaguardia del nucleo di antica formazione
- aree urbanizzate di recente formazione a prevalente destinazione residenziale
- aree urbanizzate a destinazione ricettiva
- aree urbanizzate a destinazione produttiva e commerciale
- aree urbanizzabili a prevalente destinazione residenziale
- aree urbanizzabili a destinazione produttiva e commerciale
- ambiti oggetto di provvedimenti approvati
- aree per servizi

**disciplina territori non urbanizzati**

- aree agricole produttive
- aree boscate
- litorale
- aree agricole con destinazione turistica ricettiva
- aree non trasformabili
- parco dei calanchi (Timpe di Cutro)

**altre indicazioni**

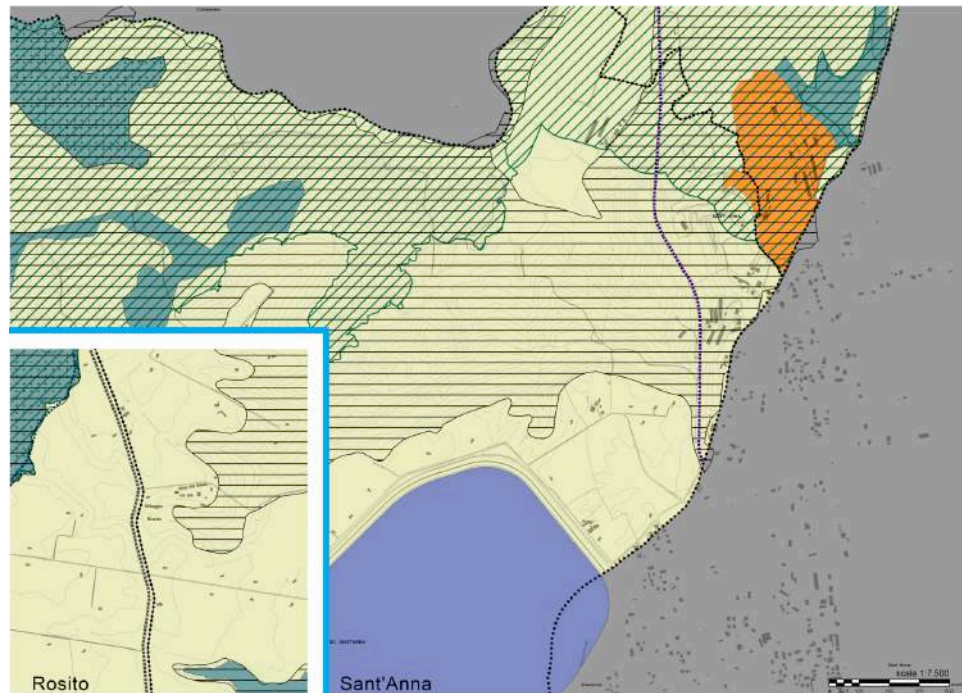
- collegamenti territoriali
- collegamenti a viabilità territoriale
- collegamenti interni
- collegamenti paesaggistici
- collegamenti eco-turistici pedonali
- collegamenti eco-turistici ciclopedonali
- ferrovia
- ferrovia - galleria

**fattibilità geologica**










- classe IV - Aree con gravi limitazioni



Figura 7-5 classificazione del territorio. Le aree urbanizzate: Rosito



**disciplina territori urbanizzati**

-  nucleo di antica formazione
-  ambito urbanizzato di salvaguardia del nucleo di antica formazione
-  aree urbanizzate di recente formazione a prevalente destinazione residenziale
-  aree urbanizzate a destinazione ricettiva
-  aree urbanizzate a destinazione produttiva e commerciale
-  aree urbanizzabili a prevalente destinazione residenziale
-  aree urbanizzabili a destinazione produttiva e commerciale
-  ambiti oggetto di provvedimenti approvati
-  aree per servizi


**disciplina territori non urbanizzati**

-  aree agricole produttive
-  aree boscate
-  litorale
-  aree agricole con destinazione turistica ricettiva
-  aree non trasformabili
-  parco dei calanchi (Timpe di Cutro)

**altre indicazioni**

-  collegamenti territoriali
-  collegamenti a viabilità territoriale
-  collegamenti interni
-  collegamenti paesaggistici
-  collegamenti eco-turistici pedonali
-  collegamenti eco-turistici ciclopedonali
-  ferrovia
-  ferrovia - galleria

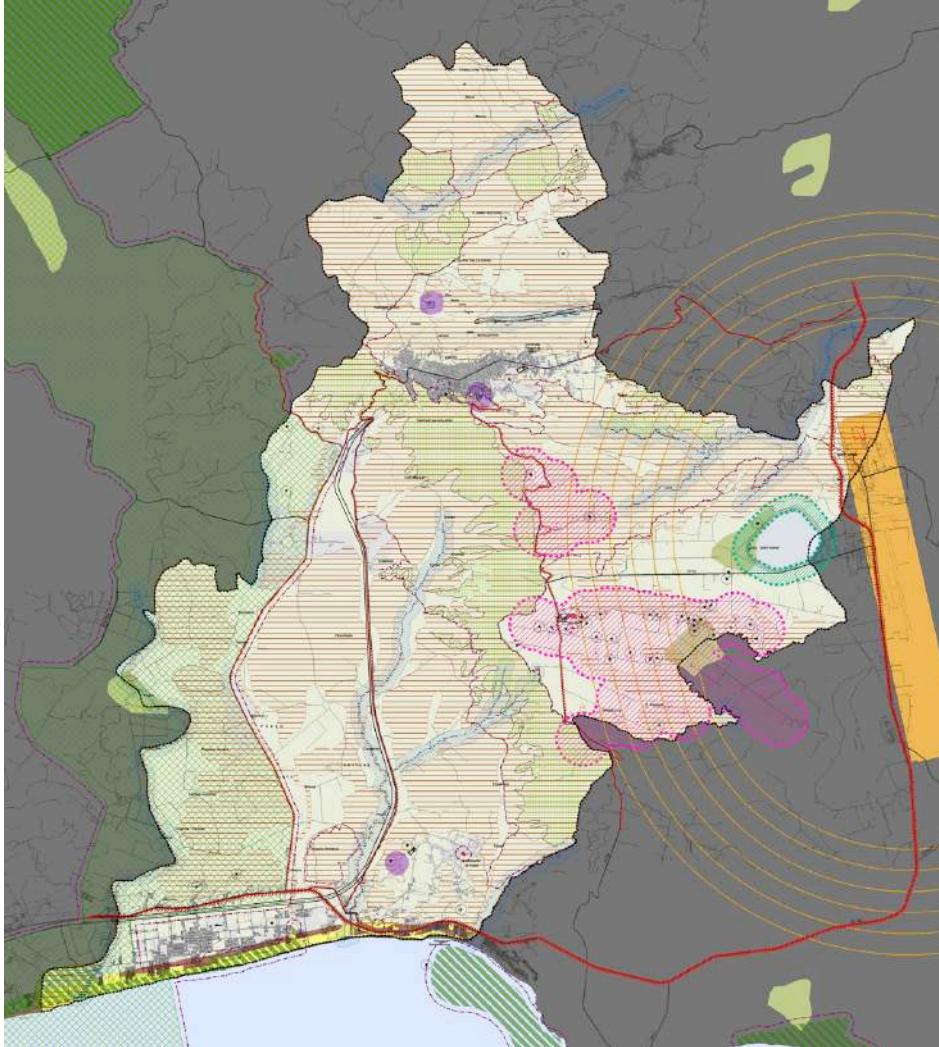
**fattibilità geologica**

-  classe IV - Aree con gravi limitazioni



## 7.2. Il sistema dei vincoli e delle tutele

*Figura 7-6 Individuazione dei vincoli e delle tutele: intero territorio comunale*





**Vincoli tutori**

-  Fascia costiera
-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua 150 ml
-  Siti rete Natuta 2000 SIC
-  Siti rete Natuta 2000 ZPS
-  calanchi
-  Beni culturali art.10 Dlgs 42/2004 complesso Villa Margherita e parco
-  Architetture e paesaggi rurali e del lavoro  
Roitto  
San Leonardo
-  Architetture religiose  
Santuario di San Leonardo  
Convento S.S. Crocifisso  
chiesa S.S. Annunziata  
chiesa delle Monache  
chiesa di San Rocco  
chiesa della Pietà
-  Opere fortificate  
Torre di San Leonardo
-  Fascia di rispetto aeroportuale
-  Perimetro pista aereoporto
-  siti di interesse archeologico
-  zone Protezione Civile -919-  
Area di emergenza (AMMASSAMENTO)
-  zone Protezione Civile -820-  
Area di emergenza (RICOVERO)
-  Intorni dei beni paesaggistici, culturali e identitari

**Vincoli inibitori**

-  Aree costiere non antropizzate
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua 10 ml
-  Territori coperti da foreste e da boschi
-  Fascia di rispetto cimiteriale
-  Fascia di rispetto ferroviario
-  Fascia di rispetto stradale
-  Fascia di rispetto dei parchi eolici
-  Aree con classe di fattibilità 4 dello studio geologico
-  Edifici entro la fascia dei 30 m dal limite demaniale di cui all'art.55 del Codice della Navigazione