

# COMUNE DI MARCELLINARA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE: Documento preliminare

---

## *Documento Preliminare*

### *PARTE PRIMA:*

#### PREMESSA:

Il comune di Marcellinara fin dal 02/07/1986, con decreto del Presidente della Giunta Regionale, n° 929, è stato incluso tra i comuni obbligati alla redazione del Piano Regolatore Generale.

L'approvazione del PRG, redatto dall'Ing. Nedo VARANO, è avvenuta con Decreto del Presidente della Giunta Regionale, n° 853 del 18/12/1995.

Successivamente, previo incarico da parte dell'Amministrazione Comunale, i tecnici incaricati, hanno redatto modifiche al regolamento Edilizio e alle Norme Tecniche di attuazione, approvate con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 651 del 18/11/1998.

Con delibera n° 64 della Giunta Comunale del 03/04/2000, gli Ingg. MONTORO Fedora e FIMIANO Domenico, hanno avuto incarico di provvedere ad una variante generale del PRG, necessaria per sopperire sia a carenze materiali sulle zonizzazioni, sia alla mancanza di previsioni di piano per zone commerciali (assenti) e sia per ampliare le zone di espansione (residenziale, industriale e/o artigianale) ormai quasi tutte lottizzate e/o edificate.

In data 27.04.2006 veniva adottata a commissario ad acta la variante al P.R.G. , tutt'ora operante quale strumento urbanistico vigente.

Con l'approvazione delle Linee Guida della Legge Urbanistica Regionale n.19/2002, e con delibera del consiglio regionale pubblicata su BUR Calabria Dicembre 2006, il Comune di Marcellinara è stato incluso tra i comuni obbligati alla redazione del Piano Strutturale Comunale.

Con l'obbligo di redazione del P.S.C. , in effetti si supera la vecchia impostazione degli strumenti urbanistici preposti al governo del territorio, sostituendo il P.R.G. comunale con un piano strutturale e le norme tecniche con annesso regolamento edilizio con il Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.) a norma dell'art 20 della citata legge 19/02.

Con la nuova normativa al P.S.C. è affidato il compito più importante di progettualità per il territorio comunale attraverso scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio con la finalità di tutelarne l'identità ambientale e culturale.

E' interessato al P.S.C. tutto il territorio comunale, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi urbanistici della regione, con gli strumenti di pianificazione provinciale espressi dal quadro territoriale regionale ( Q.T.R.) e dal piano di assetto idrogeologico (P.A.I.) . Il P.S.C. è promosso anche in assenza di piani sovraordinati.

In particolare il piano fissa :

1. l'uso del suolo edificato, edificabile e non, per l'intero territorio comunale;
2. la tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici, ambientali e paesaggistici;
3. l'utilizzazione e la trasformazione degli immobili pubblici e privati esistenti;
4. la caratterizzazione quantitativa, funzionale e spaziale delle aree destinate alla residenza, all'industria, al commercio, alle attività culturali e ricreative ;
5. la qualificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche ;
6. il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale per le comunicazioni ed i trasporti pubblici e privati ;
7. i principali impianti e servizi tecnologici;
8. la disciplina per l'uso del territorio anche in relazione alla valutazione di rischio idrogeologico e di pericolosità sismica;
9. le norme generali e particolari per l'attuazione del piano ;
10. ogni altra individuazione come dall'art. 20 della legge urbanistica regionale .

Al R.E.U. è affidata la disciplina delle attività ordinarie di gestione manutenzione e rinnovamento degli insediamenti esistenti, sia nelle aree urbane consolidate sia nelle aree da urbanizzare sia nelle aree rurali.

Nel presente documento preliminare saranno illustrate sia le linee programmatiche del P.S.C. che i successivi aspetti operativi, in un'ottica di una futura concertazione con tutti i soggetti interessati allo sviluppo del territorio.

#### CENNI STORICI:

Le origini di Marcellinara, piccolo centro del Catanzarese, situato nell'omonima "Gola di Marcellinara", a cavallo tra lo Ionio e il Tirreno, sono assai antiche.(..... Una tradizione vuole che Marcellinara sia stata fondata durante la guerra dei Vespri Siciliani; un'altra tradizione vuole che, distrutta Omelea, antico nome del paese, i superstiti costruissero di nuovo l'abitato chiamandolo "Marcellus in ara" in memoria del Vescovo Marcello. Infine un'altra tradizione vuole che Marcellinara sia sorta sulle rovine di un'antichissima città Bruzia edificata dai Greci).

Certo è che Marcellinara costituiva un piccolo casale nel periodo Angioino-Aragonese ed insieme con Tiriolo faceva parte del Feudo dei Ruffo di Calabria, Conti di Catanzaro. Nel 1445 Alfonso I d'Aragona la elevò a Feudo concedendola a Nicolò Sanseverino. (Notizie ricavate da : "Marcellinara, frammenti di storia").

Già dalle origini, Marcellinara è stata una comunità operosa ed aperta a tutte le innovazioni, ciò derivandole dalla posizione geografica e planimetrica. Basti ricordare che è stato uno dei primi comuni della provincia di Catanzaro (uno dei primi in Calabria) ad usufruire della luce elettrica, prodotta nello stesso comune e distribuita nei comuni vicini. Sono presenti ancora oggi, a più di un secolo, le strutture che ospitavano l'impianto originario.

Nei secoli scorsi, per molto tempo, Marcellinara, collegata direttamente a Napoli dalla S.S. delle Calabrie, è stata sede di una delle più importanti fiere di bestiame del Meridione.

Oggi Marcellinara, con una popolazione che va crescendo, si è assestata come centro di residenza privilegiata anche rispetto al capoluogo e come zona industriale che richiama l'interesse delle imprese del circondario.

#### TERRITORIO:

Ha una superficie territoriale di 20,63 chilometri quadrati, si sviluppa lungo la strada dei Due Mari, ed assume posizione centrale ed equidistante tra il capoluogo Catanzaro e Lamezia Terme.

La sua posizione centrale, favorisce un rapido collegamento con l'autostrada A3, con la stazione ferroviaria centrale di Lamezia Terme, con l'aeroporto di Lamezia Terme, e nel contempo permette un rapido raggiungimento delle zone turistiche a mare e in Sila.

Il suo territorio confina con i comuni di Settingiano, Tiriolo, Miglierina, Pianopoli, Maida, Caraffa di Catanzaro.

Dal punto di vista altimetrico, il territorio si sviluppa da quota una quota minima (85 /90 metri S.l.m. in località Serramonda - OVEST) ad una quota di circa 500 metri S.l.m. sul confine EST del territorio comunale.

Le aree urbanizzate sono quelle che, partendo dal centro storico e dal centro abitato, portano verso il territorio di Lamezia (lungo la sponda sinistra del fiume Amato) ed il territorio di Catanzaro, con uno sviluppo costruttivo senza soluzione di continuità, seguendo praticamente il percorso delle strade di comunicazione più importanti esistenti sul territorio comunale.

#### VOCAZIONE.

Da una vocazione iniziale di carattere agricolo-pastorizio si è passati negli ultimi cinquanta anni, (grazie anche alla presenza di infrastrutture quali, la ferrovia, la strada principale dei due mari,

la vicinanza dell'aeroporto, della superstrada veloce ecc..) ad una vocazione prevalentemente industriale e commerciale che hanno fatto di Marcellinara uno dei cento comuni d'Italia.

Ciò ha consentito un costante aumento demografico, in controtendenza rispetto ai comuni vicini, soprattutto di popolazione locale ( negli anni '80 si è verificato il massimo incremento delle nascite) e di cittadini di altri centri che hanno scelto Marcellinara come loro residenza.

Inoltre, molte imprese hanno preferito investire nel territorio di Marcellinara, favorita dalla dotazione di PRG, anche se la zona Industriale è ancora carente di opere d'urbanizzazione; ciò non ha determinato decremento di richieste e da qui la determinazione dell'Amministrazione Comunale di continuare a valorizzare le forze economiche, sociali, culturali, professionali attraverso una migliore disciplina del territorio. Con la concertazione il nuovo strumento urbanistico sarà l'occasione per rendere la zona industriale adeguata agli standard necessari .

L'Amministrazione Comunale dovrà porre l'attenzione alla risoluzione dei problemi esistenti nella zona industriale attraverso i P.A.U. ( piani attuativi unitari) necessari per risolvere l'annoso problema della mancanza di infrastrutture.

## QUADRO CONOSCITIVO- DOTAZIONI

### AGRICOLTURA E PATRIMONIO EDILIZIO RURALE

Della superficie comunale di 20,63 Kmq quella adibita ad attività riconducibili all'agricoltura è di circa 1132 Ha.

Dalla relazione agropedologica emerge la presenza di aree estese a prato, pascolo , e oliveti, questi ultimi presenti nelle aree di media collina, in prossimità del centro, ubicate ad EST del territorio comunale, mentre le aree boscate sono posizionate particolarmente a SUD. In sintesi il territorio comunale può dividersi in :

- OLIVETI 36%
- SEMINATIVI 4%
- SUP. AGRARIA NON UTILIZZATA 2%

- BOSCHI 14%
- ARBORI COLTURA DA LEGNO 3%
- PRATI PERMANENTI E PASCOLI 39%
- ALTRA SUPERFICIE 2%

Le aziende agricole rilevate nel territorio comunale sono circa 325 con prevalenza di quelle a conduzione diretta e con manodopera familiare. Percentuale irrisoria quella di aziende a conduzione con personale salariato.

Ciò porta ad un numero di occupati nel settore di circa 1050 unità.

Discreta l'attività relativa all'allevamento di ovini, caprini e bovini.

La realtà agricola nel comune presenta comunque fenomeni di crisi, già evidenziati negli anni precedenti, con tendenza alla frammentazione e conseguente redditività bassa del settore; discreta la redditività delle coltivazioni di olivo e conseguente produzione di olio locale.

Solo qualche produzione di nicchia.

Il patrimonio edilizio rurale è rappresentato essenzialmente da due tipi di costruzione. Le più piccole e di scarso interesse sono quelle ubicate vicino al centro del comune che negli anni hanno subito varie evoluzioni e accorpamenti ad altre costruzioni diventando di fatto abitazione familiare dei proprietari di piccoli fondi.

Le costruzioni di maggiore dimensione e pregio sono dislocate in modo sparso su fondi di maggiore consistenza e risultano praticamente disabitate fatte salve alcune eccezioni con interventi mirati e recupero a fini di ricezione turistica.

## SERVIZI

Allo stato attuale, il comune di Marcellinara è sufficientemente dotato di servizi di interesse generale:

- Sede Municipale;
- Poste e telecomunicazioni;
- Scuola media statale, elementare e materna;
- Casa protetta per anziani;
- Chiesa madre, chiesa S.Nicola;
- Sede AVIS;
- Biblioteca comunale;
- Centro sportivo (con campo da calcio e campo da tennis ( loc. stazione);
- Campo di calcetto San Nicola ;
- Banca; - Farmacia;
- Supermarket.
- Distributore carburante.
- Stazione ferroviaria.

Sono inoltre presenti sul territorio comunale e contribuiscono a soddisfare le esigenze della popolazione molte altre attività commerciali ed agenzie immobiliari, agenzie assicurative bed and breakfast. agriturismo, ecc. che favoriscono lo sviluppo sia in termini occupazionali che i termini di servizi resi alla collettività.

## NOTIZIE DEMOGRAFICHE E SUCCESSIVE SCELTE INSEDIATIVE

La popolazione residente nel territorio comunale rilevata direttamente dagli uffici anagrafici del comune, alla data del 31.12.2015 risulta di 2350 abitanti distribuiti in 856 schede di nuclei famigliari più quelli residenti nella “ Casa protetta per anziani” e quelli nella “residenza delle suore” oltre i residenti nella “Caserma dei Carabinieri”. (ultimi dati riportati nelle tabelle riferiti al 2010)

Dalle schede allegate si può dedurre l’andamento della popolazione locale e quello dovuto all’immigrazione di cittadini stranieri.

Dall’analisi dei dati demografici ne consegue la valutazione del fabbisogno abitativo così come emerge dalla relazione della variante al PRG , tutt’oggi valida.

In realtà il patrimonio edilizio esistente è in parte poco utilizzato soprattutto nel nucleo storico, a causa delle condizioni di vetustà e di sottodimensionamento delle abitazioni rispetto agli standard odierni. Inoltre una percentuale di abitazioni di proprietà di residenti fuori dal comune di Marcellinara, viene utilizzata per brevi periodi all’anno, soprattutto in estate.

Da un’indagine sul costruito, emerge che una gran parte dei piani terra delle abitazioni, soprattutto nelle zone d’espansione, viene utilizzato per magazzini, negozi, garage ecc.. da cui ne scaturisce che circa il 30% del volume costruito non ha destinazione residenziale propria. I dati saranno elaborati nella parte successiva con le tabelle di confronto inerenti l’edificazione e l’urbanizzazione del territorio.

Dalle tabelle e dalle tavole allegate, si rilevano le prospettive demografiche e le politiche conseguenti, attraverso l’analisi e la valutazione del fabbisogno abitativo con uno scenario assunto per i prossimi 15 anni.

Il dimensionamento è fatto con diverse modalità di calcolo, tenendo conto che esso non necessariamente coincide con il fabbisogno, perché legato ad una idea di sviluppo più generale di tutto il territorio comunale, analizzato anche per la sua posizione geomorfologia.



Contestualmente sia L'Amministrazione Comunale che la committenza privata hanno provveduto e stanno provvedendo alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione quali strade, parcheggi, rete idrica, fognaria e illuminazione.

## FINALITA' DEL PIANO

Tutto ciò premesso, il PSC si prefigge lo scopo di definire le strategie per l'utilizzo dell'intero territorio comunale, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi urbanistici della Regione Calabria, pur mantenendo la propria identità legata alla situazione esistente e alle esigenze della comunità marcellinarese.

Contiene e realizza le linee di pianificazione richieste dall'Amministrazione Comunale, e che non siano in contrasto con la disciplina urbanistica regionale e nazionale.

Coordina gli interventi di pianificazione in itinere con quelli in previsione:

- consolidamento delle zone omogenee "C" di espansione con vocazione commerciale
- nuova zona omogenea "C" di espansione con vocazione turistica alberghiera
- inserimento di contenute zone omogenee "B4" di completamento
- adeguamento al vincolo PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)
- il centro storico, secondo la sua perimetrazione attuale, sarà oggetto di approfondito intervento attraverso il Piano Attuativo Unitario (P.A.U.) attuale Piano di Recupero, il quale dovrà adeguarsi alle indicazioni generali del P.S.C.,.

- **Bilancio Demografico Marcellinara**

**Tassi (calcolati su mille abitanti)**

<b>Anno</b>	<b>Popolazione Media</b>	<b>Natalità</b>	<b>Mortalità</b>	<b>Crescita Naturale</b>	<b>Migratorio Totale</b>	<b>Crescita Totale</b>
<a href="#"><u>2002</u></a>	2.196	12,8	5,5	7,3	-10,0	-2,7
<a href="#"><u>2003</u></a>	2.192	7,3	9,6	-2,3	1,4	-0,9
<a href="#"><u>2004</u></a>	2.196	10,0	9,6	0,5	4,1	4,6
<a href="#"><u>2005</u></a>	2.186	4,6	9,2	-4,6	-9,6	-14,2
<a href="#"><u>2006</u></a>	2.175	13,8	9,7	4,1	0,0	4,1
<a href="#"><u>2007</u></a>	2.184	9,2	8,7	0,5	3,7	4,1
<a href="#"><u>2008</u></a>	2.218	13,5	6,3	7,2	19,8	27,1
<a href="#"><u>2009</u></a>	2.258	12,4	12,8	-0,4	8,9	8,4
<a href="#"><u>2010</u></a>	2.271	9,2	8,4	0,9	2,6	3,5

**variazioni**

<b>Anno</b>	<b>Saldo Naturale</b>	<b>Saldo Migratorio</b>	<b>Per variazioni territoriali</b>	<b>Saldo Totale</b>	<b>Popolazione al 31/12</b>
2002	16	-22		-6	2.193
2003	-5	3	0	-2	2.191
2004	1	9	0	10	2.201
2005	-10	-21		-31	2.170
2006	9	0	0	9	2.179
2007	1	8	0	9	2.188
2008	16	44	0	60	2.248
2009	-1	20	0	19	2.267
2010	2	6	0	8	2.275

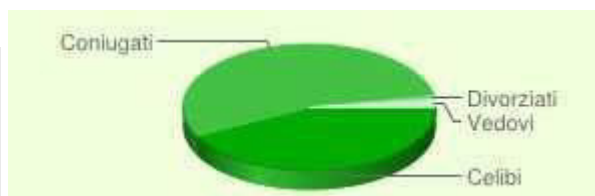
Dettaglio Bilancio Demografico								
Anno	Nati	Morti	Iscritti da altri comuni	Iscritti dall'estero	Altri iscritti	Cancellati per altri comuni	Cancellati per l'estero	Altri cancellati
2002	28	12	51	2	0	74	1	0
2003	16	21	48	1	2	46	0	2
2004	22	21	55	3	0	47	1	1
2005	10	20	37	3	1	62	0	0
2006	30	21	43	4	0	47	0	0
2007	20	19	53	6	0	48	0	3
2008	30	14	64	25	0	43	2	0
2009	28	29	60	12	0	51	1	0
2010	21	19	48	8	0	46	1	3

### Cittadini Stranieri - Marcellinara

Anno	Residenti Stranieri	Residenti Totale	% Stranieri	Minorenni	Famiglie con almeno uno straniero	Famiglie con capofamiglia straniero	Nati in Italia	% Maschi
<a href="#">2005</a>	19	2.170	0,9%	6				47,4%
<a href="#">2006</a>	20	2.179	0,9%	7			5	55,0%
<a href="#">2007</a>	28	2.188	1,3%	7	16	12	6	46,4%
<a href="#">2008</a>	50	2.248	2,2%	13	25	20	7	44,0%
<a href="#">2009</a>	62	2.267	2,7%	15	32	27	9	43,5%

## Marcellinara - Coniugati e non (2009)

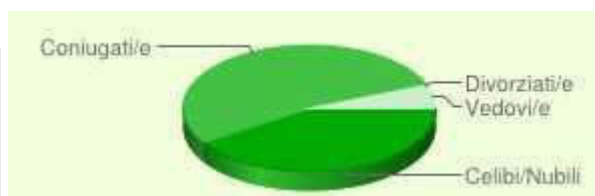
Maschi		
Stato Civile	Quanti	Percentuale
Celibi	463	42,7%
Coniugati	595	54,9%
Divorziati	6	0,6%
Vedovi	20	1,8%
<b>Totale</b>	<b>1.084</b>	



Femmine		
Stato Civile	Quanti	Percentuale
Nubili	448	38,5%
Coniugate	602	51,7%
Divorziate	5	0,4%
Vedove	109	9,4%
<b>Totale</b>	<b>1.164</b>	



Totale		
Stato Civile	Quanti	Percentuale
Celibi/Nubili	911	40,5%
Coniugati/e	1.197	53,2%
Divorziati/e	11	0,5%
Vedovi/e	129	5,7%
<b>Totale</b>	<b>2.248</b>	



### Marcellinara - Popolazione per Età

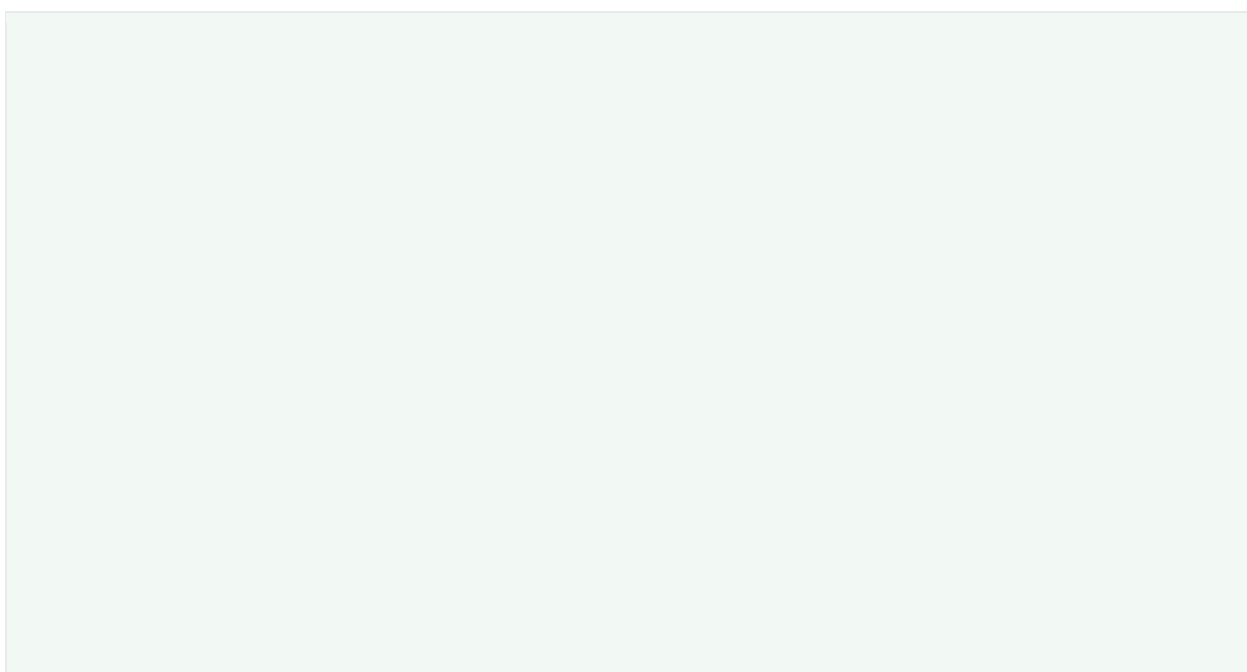
Anno	% 0-14	% 15-64	% 65+	Abitanti	Indice Vecchiaia	Età Media
<a href="#">2007</a>	15,6%	68,4%	16,0%	2.179	102,6%	39,4
<a href="#">2008</a>	15,0%	69,3%	15,7%	2.188	104,3%	39,8
<a href="#">2009</a>	15,3%	68,3%	16,4%	2.248	107,0%	40,1
<a href="#">2010</a>	15,0%	69,0%	16,0%	2.267	106,8%	40,3

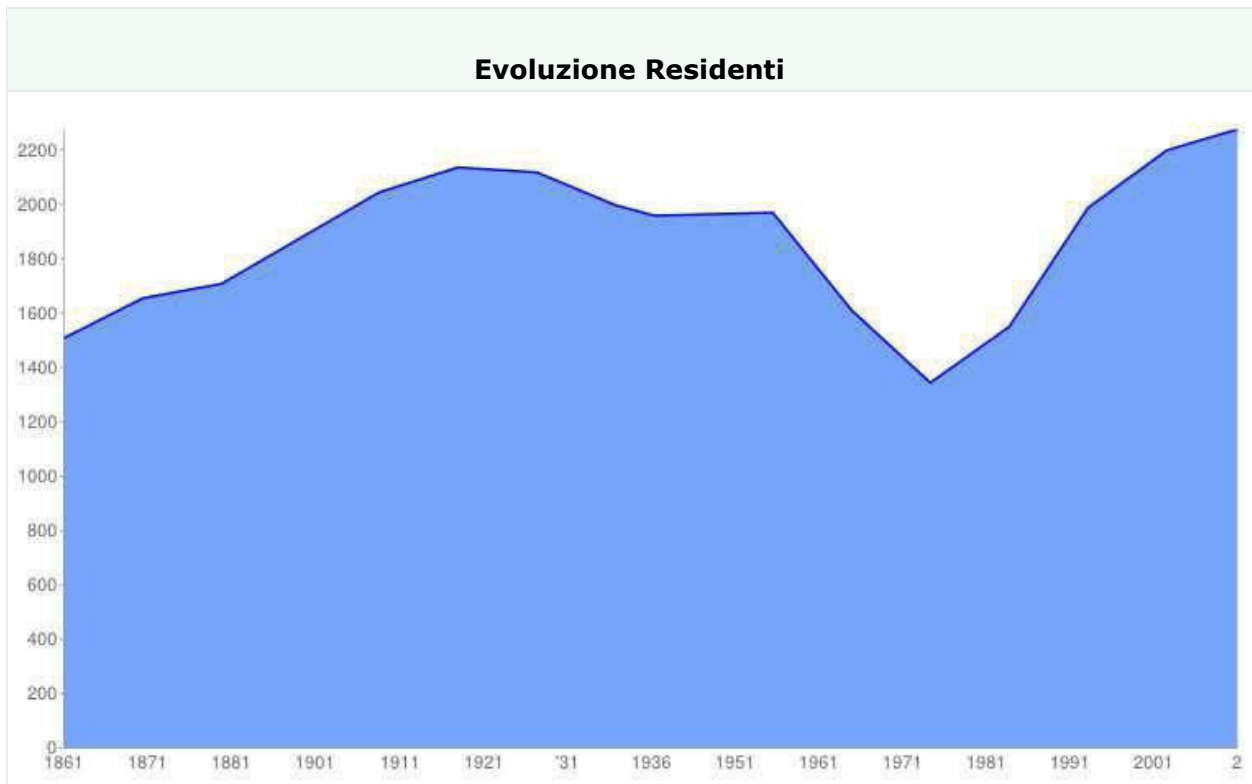
### Marcellinara - Redditi Irpef

Anno	Dichiaranti	Popolazione	%pop	Importo	Media/Dich.	Media/Pop.
<a href="#">2005</a>	889	2.170	41,0%	14.140.562	15.906	6.516
<a href="#">2006</a>	881	2.179	40,4%	14.931.186	16.948	6.852
<a href="#">2007</a>	863	2.188	39,4%	16.753.660	19.413	7.657
<a href="#">2008</a>	902	2.248	40,1%	17.046.899	18.899	7.583
<a href="#">2009</a>	940	2.267	41,5%	18.130.254	19.288	7.997

## Popolazione Marcellinara 1861-2010

Anno	Residenti	Variazione	Note
1861	1.507		
1871	1.654	9,8%	
1881	1.707	3,2%	
1901	2.043	19,7%	
1911	2.135	4,5%	
1921	2.117	-0,8%	
1931	1.996	-5,7%	
1936	1.958	-1,9%	
1951	1.969	0,6%	
1961	1.610	-18,2%	
1971	1.343	-16,6%	Minimo
1981	1.549	15,3%	
1991	1.986	28,2%	
2001	2.198	10,7%	
2010 ind	2.275	3,5%	Massimo

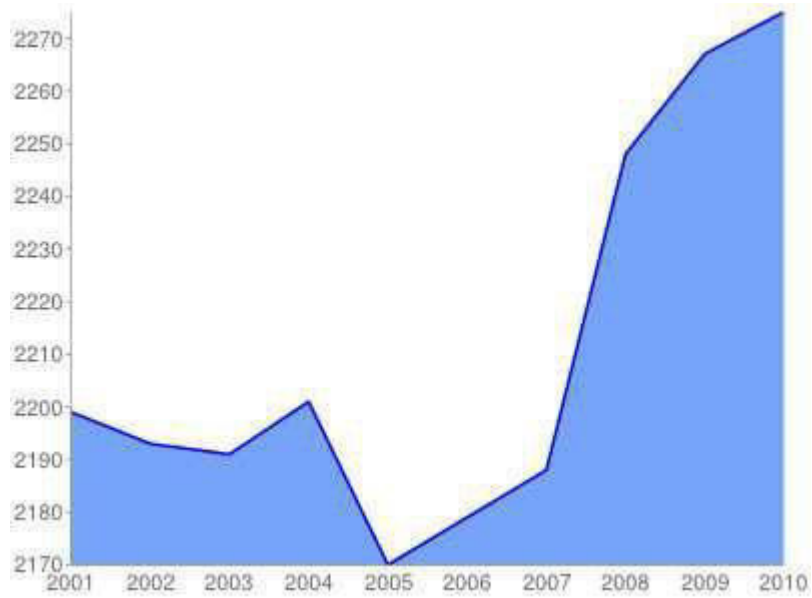




### Popolazione Marcellinara 2001-2010

Anno	Residenti	Variazione	Famiglie	Componenti per Famiglia	%Maschi
2001	2.199				
2002	2.193	-0,3%			48,7%
2003	2.191	-0,1%	759	2,89	48,5%
2004	2.201	0,5%	768	2,87	48,4%
2005	2.170	-1,4%	765	2,84	48,4%
2006	2.179	0,4%	775	2,81	48,0%
2007	2.188	0,4%	785	2,79	48,1%
2008	2.248	2,7%	806	2,78	48,2%
2009	2.267	0,8%	821	2,76	48,4%
2010	2.275	0,4%	840	2,69	48,3%

### Abitanti 2001-2010



**840**

Num. Famiglie  
2010

**40,3**

Eta' Media  
2010

**7.997**

Reddito Medio  
2009

**9,2**

Tasso Nativita'  
2010



***Documento Preliminare***

PARTE SECONDA:

AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Il P.S.C. , anche se in modo nuovo, prevede la suddivisione del territorio urbano in ambiti ugualmente omogenei (ex zone omogenee del P.R.G.).

CENTRO STORICO (C.S.)

Il Comune di Marcellinara presenta un nucleo storico , non molto esteso ma particolare per gli edifici di antica costruzione, arroccati sulla parte collinare a Nord, edificati in modo contiguo con accessi e viabilità di limitata larghezza, preferibilmente percorribili da pedoni e da automobili di contenute dimensioni. La continuità è spezzata in più punti da comodi slarghi (nuove piazze) che, realizzate negli anni '70 / '80 , hanno reso più accessibile il nucleo storico del comune.

Parimenti negli stessi anni è stata ampliata la piazza più importante del territorio comunale su cui si affacciano i palazzi storici dei baroni Sanseverino e da cui si accede alla Chiesa Matrice. Nel centro storico oltre ai due citati, si trovano altri edifici di particolare importanza individuati come Palazzo Augelli, Palazzo Sanseverino, Chiesa di S. Nicola ( 1600), Palazzo Gariano, Palazzo Barilaro ed altri discretamente conservati anche in mancanza di interventi manutentivi specifici.

Il Comune non è dotato di piano di recupero del centro storico che abbia ottenuto, negli anni, le approvazioni delle autorità competenti in materia. Negli anni i privati hanno ristrutturato le abitazioni senza un criterio “unitario” e pur tuttavia, il risultato può ritenersi accettabile.

Restano fatiscenti alcuni fabbricati di mediocre valore storico ed in genere di proprietà di emigrati non più rientrati nel comune di appartenenza.

In relazione alla redazione del P.S.C. il Comune attuerà un P.A.U. per il centro storico, al fine della salvaguardia del tessuto sociale e culturale del nucleo più antico, che oggi sembra rivitalizzato attraverso l'utilizzo delle abitazioni ristrutturate anche da parte di nuove famiglie formate da persone giovani.

Sulla base di quanto espresso si ritiene di poter riproporre come centro storico la delimitazione già vigente con la variante del P.R.G. .

Nel centro storico saranno applicate le disposizioni dettate dalla L.R. n. 19/2002, attraverso Piano Attuativo Unitario che disciplinerà ogni singolo intervento sui fabbricati esistenti. (prevedendo , ove possibile, allineamenti in altezza e/o adeguamenti planovolumetrici comunque salvaguardando i fabbricati già vincolati di interesse storico- culturale-ambientale).

Già la legge 19/2002 contiene indicazione relative ai miglioramenti tecnologici per agevolazioni secondo tutte le norme esistenti in materia ed anche al fine di contenere il “consumo” di nuovo territorio, con interventi nei centri storici normati dall'art. 49.

Nelle tavole allegate al P.S.C. è individuata esattamente la citata perimetrazione delle aree storiche ai sensi della legge urbanistica regionale n. 19/2002 e s.m.i.

#### TERRITORIO URBANIZZATO (T.U.)

Si intende per territorio urbanizzato quella parte totalmente edificata o anche parzialmente edificata con modalità continuativa, con buon livello di qualità urbana ed ambientale e con relative dotazioni di cui ogni zona dispone: reti di urbanizzazione, aree e spazi collettivi, dotazioni ambientali.

Il territorio urbanizzato è evidenziato nella perimetrazione di cui alla tavola allegata al P.S.C. ed include di fatto tutte le zone riportate come omogenee “B” nella variante al P.R.G. , e tutta la zona del Centro Urbano ( come nella variante al P.R.G.) rappresentato dalla edificazione continuativa che dal centro storico si diparte verso le zone periferiche del territorio comunale seguendo la viabilità principale.

In queste porzioni di territorio urbanizzato, con parziale presenza di limitate zone destinate al completamento dell'edificazione , sono prevedibili interventi in materia di miglioramento di spazi verdi, di aree attrezzate, di arredi urbani al fine di rendere migliore la qualità della vita. Negli articoli del R.E.U. sono individuate le modalità di intervento edificatorio al fine di mantenere gli assetti urbanistico-edilizi ed infrastrutturali esistenti.

Negli schemi successivi e conclusivi saranno evidenziate le superfici esistenti e quelle del nuovo strumento urbanistico.

## TERRITORIO DA URBANIZZARE (T. D.U.)

Il territorio urbanizzabile è individuato da quella porzione non ancora intensamente edificata o nella quale erano previsti futuri interventi con lottizzazioni convenzionate ( ex zone “C”) come da variante al P.R.G., e da nuovi inserimenti costituiti da territori limitrofi con caratteristiche similari.

Sono da considerare come territorio urbanizzabile anche tutte le aree non urbane che si intende acquisire alla collettività per destinarle a verde pubblico, ad infrastrutture, a servizi e/o attrezzature collettive.

Nelle tavole allegate al P.S.C. il territorio urbanizzabile sarà evidenziato con perimetrazione sia delle aree già comprese nella variante al P.R.G. e sia di quelle di nuovo insediamento possibile, come da proposte dei cittadini, delle aziende , delle associazioni culturali ecc.

## Aree per attività produttive (T. D.U. produttivo- industriale e produttivo artigianale)

Nel territorio di Marcellinara da oltre 30 anni è presente un nucleo industriale, individuato prevalentemente in località Serramonda ed ubicato nella parte pianeggiante verso Lamezia Terme, lungo la sponda sinistra del fiume Amato (zone “D1” nella variante al P.R.G.)

Negli anni la zona si è sviluppata portando occupazione e reddito anche se sono mancati gli interventi relativi alle infrastrutture necessarie per la zona.

Pur tuttavia il polo industriale di Marcellinara necessita di adeguata attenzione nella redazione del P.S.C. e di obbligo di redazione di P.A.U. che serva a sopperire alle carenze strutturali ed organizzative nonché alla realizzazione di opere di urbanizzazione che allo stato attuale sono insufficienti per poter sostenere la competizione nell’ambito territoriale del polo Catanzaro-Lamezia.

Particolare attenzione sarà dedicata ai terreni di proprietà comunale da inserire nel T.D.U. , come esplicita richiesta dell’amministrazione comunale, al fine di consentirne l’uso a destinazione produttivo-industriale e/o produttivo-artigianale, avendone i requisiti.

## TERRITORIO AGRICOLO FORESTALE (T.A.F.)

Secondo la L.R. n. 19/2002 il territorio agricolo-forestale, si impone come concetto diverso delle vecchie zone agricole “E”. Per la comprensione di questo diverso concetto nel governo del territorio rurale , attraverso specifica relazione agropedologica , nel territorio vanno individuate

le aree di valore naturale ambientalistico e di protezione per cui si ha il compito di articolare il territorio secondo nuove tipologie riferite prevalentemente alle differenti condizioni di esercizio delle attività agricole.

Per la definizione delle aree agricole il tecnico preposto ha proceduto alla valutazione di parametri relativi al suolo, al clima, alla copertura vegetale, alla acclività, all'altezza sul livello del mare (s.l.m.).

Secondo le linee guida il territorio rurale è stato suddiviso in 6 sottozone, che risultano dall'allegata relazione agropedologica e dalle tavole esplicative.

## OBIETTIVI E FINALITÀ DEL P.S.C.

Nell'ambito dei principi generali della pianificazione urbanistica la Legge 19/2002 si prefigge uno sviluppo ordinato del territorio, del sistema produttivo, dei centri urbani, migliorando la qualità degli insediamenti e riducendo l'impatto degli interventi sul sistema naturalistico-ambientale.

Per tanto il P.S.C. ha la finalità di pianificazione territoriale e di governo del territorio comunale, attraverso puntuale valutazione dell'esistente e previsioni di interventi futuri.

Nella formazione ed approvazione del P.S.C. con annesso R.E.U., sono previste, come base di lavoro, la partecipazione dei cittadini e la concertazione tra l'amministrazione e le forze sociali economiche ecc. operanti sul territorio.

Nel rispetto della disciplina urbanistica regionale e provinciale il P.S.C. si propone come strumento necessario non solo all'attuazione delle norme vigenti, ma anche al futuro "consumo" del territorio nelle linee generali già enunciate.

Si dovranno rendere esecutivi tutti gli altri strumenti di pianificazione comunale come il P.O.T. ed i P.A.U.

## PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il P.S.C. riconosce la stessa possibilità edificatoria ai diversi ambiti (ex zone omogenee) che presentino caratteristiche omogenee, riconoscendo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda eguale diritto edificatorio.

Ogni altro potere edificatorio prevista dal P.S.C. che ecceda la quantità di edificazione spettante al terreno è riservato al comune, che lo utilizza per le finalità di interesse generale previste nei suoi programmi.

Per gli ambiti destinati agli usi urbani e con caratteristiche omogenee saranno applicati indici di fabbricabilità differenziati mentre la capacità realizzativa dovrà prevedere un 70% spettante al terreno (privati) ed un 30% spettante al comune.

La quota spettante al comune è utilizzata al fine di interessi collettivi e può essere trasferita nuovamente ai privati in cambio di cessione di aree (standard urbanistici) oppure monetizzata, ad un valore stabilito dal Consiglio Comunale per tutto il territorio.

L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza quindi con un accordo con convenzione che prevede la compensazione tra terreno ceduto o acquisito e diritto edificatorio acquisito o ceduto.

L'Amministrazione Comunale potrà contare su disponibilità di nuove aree di pubblica utilità evitando il ricorso a pratiche di esproprio ormai insostenibili per costi.

#### PREMIALITA' NEL P.S.C.

Al fine di una migliore qualità della vita e del giusto consumo del territorio è introdotto il meccanismo della premialità attraverso il quale il P.A.U., senza necessità di variante, potrà incidere sull'estensione della superficie da destinare ad usi pubblici nella riduzione massima del 20% . Tale riduzione opera nel caso di realizzazione di opere di interesse pubblico a completo carico dei lottizzanti e su progetto approvato dall'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione Comunale potrà scegliere, attraverso un deliberato del Consiglio Comunale di consentire un aumento del 20% della superficie complessiva di intervento previo incremento degli oneri concessori dovuti pari al 30%, nel caso gli interventi siano conformi alla normativa per la sicurezza, per il risparmio energetico, per l'utilizzo di materiali speciali, per adeguamento sismico ecc.

Tali oneri saranno utilizzati dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per migliorare le aree e le attrezzature da destinare a pubblico servizio.

#### LE QUALITA' ECOLOGICO AMBIENTALI

Nelle norme del P.S.C. con annesso R.E.U. si introducono criteri per la qualità ecologica ed ambientali negli interventi introducendo parametri appropriati come l'indice di permeabilità agli interni dei lotti (ip), l'indice e tipologia di piantumazione .

## SISTEMA CONOSCITIVO – SCHEDE DI AMBITO

Tenuto conto che il P.S.C. individua e disciplina all'interno del territorio comunale i sistemi:

- sistema insediativo storico
- sistema insediativo consolidato
- sistema insediativo in trasformazione
- sistema agricolo e forestale
- sistema dei servizi e attrezzature specialistiche
- sistema di tutela e salvaguardia

si procede con un quadro conoscitivo – schede di ambito, alla ricognizione dell'esistente nel territorio antropizzato e alla individuazione del territorio in trasformazione, seguendo le esigenze della comunità di Marcellinara.

Nelle schede di seguito saranno messe in evidenza le consistenze, le caratteristiche, le norme tecniche esistenti nei vari ambiti territoriali e le possibilità di futuri interventi sia nel territorio urbanizzato, sia nel territorio individuato in trasformazione.

Si terrà conto dell'esistente, al fine di limitare l'incidenza della futura trasformazione del territorio comunale.

COMUNE DI MARCELLINARA  
DIMENSIONAMENTO ZONE URBANISTICHE E VERIFICA STANDARD

Ambito	Zona	i.f. PRG	R.c. PRG	N. comp.	Comparto sup. (mq)	Sup. fabbr. Esist. (mq)	Vol. fabbr. Esist. (mc)	Sup. Residua (mq)	I.T.F. (mq/mq)	I.F.F. (mq/mq)	Volume Residuo (mc)	Abitanti esist.	Abitanti insed.	Standards necessari (mq)	Standards progetto (mq)
T.U.	A	1,00		1	58.000	19.630	166.855	0	0	0	0	335	580	6.030	6500
T.U.	B1	1,00	0,35	17	6.300	1.500	13.500	1.385	0	0,40	0	35	63	630	900
T.U.	B1	1,00	0,35	18	10.050	2.950	18.290	540	0	0,40	0	60	100	1.080	
T.U.	B1	1,00	0,35	19	13.150	4.675	29.015	0	0	0,40	0	85	131	1.530	
T.U.	B1	1,00	0,35	20	10.700	1.570	9.420	5.405	0	0,40	1.280	45	107	810	2.325
T.U.	B1	1,00	0,35	21	10.475	3.250	19.500	0	0	0,40	0	88	104	1.585	400
T.U.	B1	1,00	0,35	22	39.375	6.320	37.920	18.710	0	0,40	1.455	145	393	2.610	5.950
T.U.	B1	1,00	0,35	4(ex34)	1.600	2.550	15.300	0	0	0,40	0	45	16	810	
T.U.	B2	0,90	0,35	25	42.025	6.110	36.660	21.960	0	0,35	1.160	145	378	2.610	
T.U.	B2	0,90	0,35	26	30.250	4.400	26.400	15.520	0	0,35	825	120	272	2.160	
T.U.	B2	0,90	0,35	27	2.250	300	1.800	1.000	0	0,35	225	14	20	250	2.400
T.U.	B2	0,90	0,35	28	6.250	1.100	6.600	2.675	0	0,35	0	24	56	430	
T.U.	B2	0,90	0,35	30	38.275	5.500	33.000	20.255	0	0,35	1.450	128	344	2.305	
T.U.	B2	0,90	0,35	31	24.000	2.685	16.110	15.480	0	0,35	5.490	75	216	1.350	
T.U.	B2	0,90	0,35	33	2.300	825	4.950	0	0	0,35	0	5	21	90	
T.U.	B2	0,90	0,35	34	21.000	1.500	9.000	16.390	0	0,35	9.900	18	189	325	
T.U.	B2	0,90	0,35	35	26.000	3.390	20.340	15.235	0	0,35	3.060	60	234	1.080	5.925
T.U.	B2	0,90	0,35	36	14.225	1.000	6.000	11.080	0	0,35	6.800	16	128	290	
T.U.	B2	0,90	0,35	37	44.000	3.550	21.300	33.230	0	0,35	18.300	35	396	630	5.925

COMUNE DI MARCELLINARA  
DIMENSIONAMENTO ZONE URBANISTICHE E VERIFICA STANDARD

Ambito	Zona	i.f. PRG	R.c. PRG	N. comp.	Comparto sup. (mq)	Sup. fabbr. Esist. (mq)	Vol. fabbr. Esist. (mc)	Sup. Residua (mq)	I.T.F. (mq/mq)	I.F.F. (mq/mq)	Volume Residuo (mc)	Abitanti esist.	Abitanti insed.	Standards necessari (mq)	Standards progetto (mq)
T.U.	B3	0,80	0,35	9	40.000	4.950	29.700	24.130	0	0,30	2.300	136	320	2.450	2.875
T.U.	B3	0,80	0,35	10	4.625	920	5.520	125	0	0,30	0	32	37	575	800
T.U.	B3	0,80	0,35	11	3.500	650	3.900	1.440	0	0,30	0	11	28	200	
T.U.	B3	0,80	0,35	13	6.150	700	4.200	3.720	0	0,30	770	24	49	430	
T.U.	B3	0,80	0,35	14	11.200	1.320	7.920	6.810	0	0,30	1.040	34	98	620	1.275
T.U.	B3	0,80	0,35	15	4.050	280	1.680	3.145	0	0,30	1.560	6	32	105	1.700
T.U.	B3	0,80	0,35	16	14.000	800	4.800	11.535	0	0,30	6.400	10	112	180	
T.U.	B3	0,80	0,35	23	17.425	1.540	9.240	12.375	0	0,30	4.700	36	139	650	
T.U.	B3	0,80	0,35	24	15.750	900	5.400	12.820	0	0,30	7.200	20	126	360	3.975
T.U.	B3	0,80	0,35	32	9.800	420	2.520	8.440	0	0,30	5.320	9	78	160	
T.U.	B3	0,80	0,35	38	8.650	1.500	9.000	4.055	0	0,30	0	17	69	305	4.125
T.U.	B3	0,80	0,35	39	10.415	800	4.800	7.805	0	0,30	3.530	18	83	325	
T.U.	B3	0,80	0,35	41	18.000	750	4.500	15.445	0	0,30	9.900	23	144	415	1.625
T.U.	B3	0,80	0,35	42	3.275	150	900	2.775	0	0,30	1.720	4	26	70	
T.U.	B3	0,80	0,35	43	19.000	2.210	13.260	12.055	0	0,30	1.940	35	152	630	
T.U.	B3	0,80	0,35	44	27.000	2.400	14.400	20.510	0	0,30	7.200	35	216	630	
T.U.	B4	0,50	Esist.	5	1.015	100	600	585	0	0,20	0	8	5	145	
T.U.	B4	0,50	Esist.	7	1.525	140	420	1.120	0	0,20	340	0	8		2.175
T.U.	B4	0,50	Esist.	8	1.570	150	450	1.110	0	0,20	340	2	8	40	



COMUNE DI MARCELLINARA  
DIMENSIONAMENTO ZONE URBANISTICHE E VERIFICA STANDARD

Ambito	Zona	i.f. PRG	R.c. PRG	N. comp.	Comparto sup. (mq)	Sup. fabbr. Esist. (mq)	Vol. fabbr. Esist. (mc)	Sup. Residua (mq)	I.T.F. (mq/mq)	I.F.F. (mq/mq)	Volume Residuo (mc)	Abitanti esist.	Abitanti insed.	Standards necessari (mq)	Standards progetto (mq)
T.U.	B4	0,50	Esist.	29	750	90	270	490	0	0,20	105	0	4		
T.U.	B4	0,50	Esist.	45	4.875	240	1.440	4.080	0	0,20	1.000	6	24	110	
T.U.	B4	0,50	Esist.	46	1.250	150	675	730	0	0,20	0	5	6	90	
T.U.	B4	0,50	Esist.	47	600	80	240	330	0	0,20	60	2	3	40	
T.U.	B4	0,50	Esist.	48	280	35	105	170	0	0,20	35	0	1		
T.U.	B4	0,50	Esist.	49	2.280	185	555	1.710	0	0,20	590	2	11	40	
T.U.	B4	0,50	Esist.	51	875	90	270	620	0	0,20	170	0	4		
T.U.	Ra				17.800	1.630	9.780	0	0	0	0	62	0	1.120	
Ra Zona di recupero abitativo di agglomerato esistente da oltre 30 anni Località Serramonda															











In sintesi, tenuto conto del dimensionamento generale delle tabelle si può prevedere una suddivisione del territorio comunale come da successiva “tabella parametrica delle superfici”

<b>TABELLA PARAMETRICA DELLE SUPERFICI</b>			
VARIANTE AL P.R.G.		PREVISIONI P.S.C.	
ZONA "A" C. Storico	Mq 58.000	C. Storico	Mq 58.000
ZONA "B" Complet.	Mq 544.975	T.U. residenziale	Mq 572.000
ZONA "C" Espansione	Mq 271.910	T.U. residenziale	Mq 97.000
		T.D.U. residenziale	Mq 123.000
ZONA "D1" Industriale	Mq 820.610	T.U. Prod. - Ind.	Mq 645.000
		T.D.U. Prod. - Ind.	Mq 147.000
ZONA "D2" Artigianale	Mq 236.980	T.U. Prod. - Artig.	Mq 131.000
ZONA "D3" Commerciale	Mq 126.490	T.U. Prod. Comm.	Mq 67.000
ZONA "F" Standard	Mq 164.510	Zona F Servizi	Mq 170.000
ZONA "E" Agricola	Ha 1.840,65	T.A.F.	Ha 1.862,00
		E1 Agric. Specializz.	
		E2 Agric. Ordinario	
		E3 Area ins. Rurali	
		E4 Agric. Boscato	
		E5 Agric. Non insed.	
		E6 Usi Civici	
<p>Come può evincersi dalla tabella di confronto, in fase di redazione di P.S.C. , è diminuita la superficie di territorio antropizzato, con conseguente recupero di superficie T.A.F.</p> <p>Con riferimento all'estensione territoriale del Comune di Marcellinara pari a Ha 2063 , risulta una percentuale di territorio complessivo oggetto di intervento inferiore al 10% del totale.</p>			

Nell'ambito del centro urbano nella sua complessità sono residenti 2200 abitanti, mentre nelle

zone agricole (piccoli nuclei o case sparse) risultano residenti 150 abitanti (dati ricavati dall'anagrafe

comunale)

Di seguito, in conseguenza dei dati che risultano dalle precedenti schede del sistema conoscitivo,

si specificheranno le previsioni del PSC, attraverso le schede d'ambito, allegate al R.E.U.

I Tecnici