



Comune di  
**CASALI DEL MANCO**  
(Provincia di Cosenza)  
**Piano Strutturale Comunale**  
L. 17 agosto 1942, n. 1150. Legge Regione Calabria 16 aprile 2002, n. 19 e ss. mm. ii.

URBANISTICA	GEOLOGIA	AGROPEDOLOGIA
ing. Francesco BALDINO	geol. Maria AMELIO	agronomo
arch. Sonia COSENTINI	geol. Beniamino TENUTA	Michele SANTANELLO
ing. Massimo CRISTIANO	Timbri e Firme	
ing. Sergio FIGLINO		
pian. jr Massimo F. GRANIERI		
arch. Giovanni MARRA		
ing. Rossana MARTIRE		
ing. Gianluca MILIZIA		
ing. Concetta PERRI		
arch. Teresa PILUSO		
arch. Virgilio VISCIDO		

Il Segretario Comunale

(\_\_\_\_\_)

Il Sindaco

(\_\_\_\_\_)

Deliberazione di approvazione

C. C. n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

Il Responsabile dell'Ufficio Unico di Piano (ing. Ferruccio CELESTINO) \_\_\_\_\_

## DOCUMENTO DEFINITIVO

ELABORATO		
Codice	Numero	
<b>REL</b>	<b>03</b>	Relazione accompagnatoria
Scala		<i>A integrazione della Tav. DAT_05 - Sovrapposizione degli Ambiti del PSC con le ZTO degli strumenti urbanistici vigenti.</i>
Data 19/05/2025	Rev.	<i>Riferimento nota prot. 239630 del 10/04/2025 della "Regione Calabria - Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana - Settore 1 - Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali"</i>

## RELAZIONE ACCOMPAGNATORIA

In riferimento alla nota prot. **239630** del **10/04/2025** della “Regione Calabria – Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana – Settore 1 – Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali” si specifica quanto segue.

Punto 2) Quanto richiesto è desumibile dagli elaborati di PSC (QNC 01, QNC 02) nei quali sono specificati gli elementi di base del Quadro Conoscitivo riferiti al mosaico della pianificazione in atto (PRG, PdF) e al loro stato di attuazione degli originali singoli comuni di cui è costituito l'attuale Comune di Casali del Manco. Dallo stato di attuazione è rilevabile anche la misurazione di dettaglio (in apposita tabella nella citata tavola QNC 02) dell'inattuato e, per converso, di come si sia sviluppato il sistema territoriale, nel suo complesso.

Punto 3) Si allega l'elaborato (DAT 05) richiesto con sovrapposizione degli ATU agli strumenti di piano previgenti nei diversi originari Comuni.

Punto 4) Quanto sopra, in riferimento anche ai Sub-Ambiti definiti dal PSC.

Per quanto riguarda i “dati dimensionali” di cui all'ultimo capoverso della citata nota Regione Calabria, si rimanda alla Relazione di Generale PSC, § n. 2 e § n. 3, laddove si riportano (commentati in prosa ed elencati in forma tabellare) in dettaglio tutti i calcoli connessi effettuati. Corre obbligo puntualizzare che le variazioni marginali intervenute a seguito di accoglimento di osservazioni, non modificano nella sostanza i dati complessivi di Piano.

Si ritiene utile, infine, segnalare che:

- a) nell'elenco di cui all'allegato 2 del Tomo 4 del QTRP, gli elaborati richiesti di cui ai punti precedenti non sono previsti;
- b) in applicazione del combinato disposto del co. 8 dell'art. 8 della LUR (“*I Comuni sono obbligati a produrre i dati del PSC/PSA in conformità agli standard definiti dall'Allegato “A” che costituisce parte integrante della presente legge.*”) e del comma 10 dell'art. 27 della medesima LUR, che recita “*In caso di parere favorevole [rilasciato dalla Regione per come previsto nel comma 9 del citato art. 27, NdR], il Comune predisponde il PSC completo di tutti gli elaborati prescritti che, su proposta della Giunta Comunale, è definitivamente approvato dal Consiglio Comunale*”, gli shape file saranno prodotti a seguito del compimento degli atti amministrativi suddetti.

## DESCRIZIONE DEGLI AMBITI

### Territorio Urbanizzato

#### Ambito storicizzato

**CS:** nucleo di antica formazione che ha come referente spaziale un aggregato che manifesta le caratteristiche proprie del Centro Storico. Il tessuto viario è fortemente carente al loro interno mentre sono presenti aree dedicate alla sosta in sede propria anche se periferiche ad essi. La normativa gestionale, tende a mantenere inalterato il contesto, cercando di preservare quanto ancora leggibile del primo insediamento urbano. Nel contempo si pongono le premesse normative per facilitare il permanere in loco delle funzioni e delle attività in essere, in modo da evitare fenomeni di abbandono con ulteriore, conseguente, degrado. Tutto ciò anche in applicazione del disposto dell'art. 49 comma 2 della LUR. In questo ambito si può agire in regime perequativo in presenza di cessione volontaria e gratuita dei singoli immobili.

#### Ambito Consolidato

**AUC 1: - Ambito Urbano Prevalentemente Saturo** - Le aree urbane prevalentemente sature, strutturatosi intorno al corso principale in contesto collinare, sono aree completamente edificate e consolidate sia nei loro rapporti qualitativi che quantitativi; si tratta di aree che, pur non presentando una continuità di elementi di interesse storico-architettonico o un'indiscutibile valenza testimoniale, presentano una morfologia dell'impianto tipica di luoghi.

**AUC 2: - Ambito Urbano Mediamente Saturo** - Le aree urbane mediamente sature sono aree parzialmente edificate e consolidate sia nei loro rapporti qualitativi che quantitativi; si tratta di aree che, pur non presentando una continuità di elementi di interesse storico-architettonico o un'indiscutibile valenza testimoniale, presentano una ben definita morfologia dell'impianto urbano.

**AUC 3: - Ambito Turistico Prevalentemente Saturo** - Sono le parti del territorio comunale vocate ed utilizzate al fine di soddisfare la domanda emergente a carattere turistico e stanziale. Per lo più sono localizzate negli ambiti montani e ricomprese nelle Zone D del Piano del Parco della Sila. Pertanto in detti ambiti il PSC, previo accordo con l'Ente Gestore del Parco medesimo, sarà attuato in applicazione delle disposizioni, norme e parametri di seguito definiti

**AUC4: - Ambito Turistico Mediamente Saturo** - Sono le parti del territorio comunale vocate ed utilizzate al fine di soddisfare la domanda emergente a carattere turistico, sia stanziale che ricettivo alberghiero e per la ristorazione. Per lo più sono localizzate negli ambiti montani e ricomprese nelle Zone D del Piano del Parco della Sila. Pertanto in detti ambiti il PSC, previo accordo con l'Ente Gestore del Parco medesimo, sarà attuato in applicazione delle disposizioni, norme e parametri di seguito definiti.

**AUC5: - Ambito Rurale Mediamente Saturo** - Detti ambiti si identificano con porzioni di territorio caratterizzate dalla presenza di nuclei rurali produttivi ed insediamenti ex OVS collocati prevalentemente sull' Altopiano Silano. In virtù della loro tipizzazione morfologica si ritiene opportuno preservarne le caratteristiche architettoniche e composite, pertanto l'intervento prevalente sarà di ristrutturazione edilizia e urbanistica.

## **Territorio Urbanizzabile**

### **Ambiti di Nuovo Impianto (NU)**

**NU 1:** è una porzione di territorio scarsamente edificata, carente delle principali opere urbanizzative per cui si rende necessario formare piani attuativi anche di iniziativa privata. Il PSC in applicazione degli indici e dei parametri definiti, determina le condizioni di minima per gli interventi edilizi diretti (singoli Permessi di Costruire) lasciando, sempre e comunque, a carico dei soggetti attuatori la realizzazione delle opere urbanizzative, carenti/assenti, e della cessione delle relative aree di sedime, il tutto in regime convenzionato o regolato da atto unilaterale d'obbligo. E' anche ammesso il ricorso a Progetti Unitari di Nuovo impianto nel caso in cui il frazionamento della proprietà fondiaria non consenta un'adeguata progettazione dell'insieme. La loro localizzazione è caratterizzata dalla necessità di determinare un riammagliamento dei tessuti urbani preesistenti, come da direttiva del QTRP, e creare una continuità dell'effetto insediativo privo di sfrangiature periurbane. Si tratta, per lo più, di comparti di ridotte dimensioni anche in contesti orografici non sempre agevoli, ma sempre prossimi alle urbanizzazioni principali quindi con costi di impianto contenuti.

**NU 2:** è un sub ambito immediatamente adiacente all'edificazione con prevalente utilizzazione turistica, che viene confermata dal PSC e nel quale si interviene con le stesse modalità di cui al punto precedente ma con una maggiore rarefazione edilizia. Questo ambito è direttamente connesso allo sviluppo, prevalentemente turistico, delle aree montane. Valgono, pertanto, le stesse definizioni di cui al punto precedente.

Si forniscono, nella tabella che segue, i dati dimensionali degli ambiti descritti:

Codice	Descrizione	Superficie Territoriale (mq)	Superficie Utilizzata (%)	Superficie Utilizzabile (mq)	Indice Utilizzazione (mq/mq)	Superficie Complessiva Edificabile (mq)	Volume Teorico (mc)
<b>AMBITO STORICIZZATO</b>							
CS	Centro Storico	219.811	100	0	0	0	0
<b>AMBITO CONSOLIDATO</b>							
AUC 1	Ambito Urbano Prevalentemente Sastro	1.655.929	95	82.796	0.5	41.398	124.194
AUC 2	Ambito Urbano Mediamente Sastro	857.050	80	171.410	0.4	68.564	205.692
AUC 3	Ambito Turistico Prevalentemente Sastro	214.284	90	21.428	0.20	4.285	12.857
AUC 4	Ambito Turistico Mediamente Sastro	396.240	75	99.060	0.15	14.859	44.577
AUC 5	Ambito Rurale Mediamente Sastro	221.356	75	55.339	0.20	11.067	33.203
<b>TOTALI</b>		3.344.859		430.033		140.173	420.523
<b>AMBITO DI NUOVO IMPIANTO</b>							
NU 1	Ambito Urbano di Nuovo Impianto	135.839		135.839	0.35	47.543	142.630
NU 2	Ambito Turistico per Nuovi Insegnamenti	305.480		305.480	0.20	61.096	183.288
<b>TOTALI</b>				441.319		108.639	325.918

La suddetta scansione determina l'individuazione delle seguenti **quantità complessive** di territorio interessato all'utilizzazione urbana:

### Ambito Urbanizzato

**Totale Superficie utilizzabile** ai fini edificatori al netto delle costruzioni e delle opere urbanizzative esistenti **mq 430.033** (al netto delle aree afferenti il Centro Storico). Detta superficie urbanizzata non è superiore alla quantità residua che deriva dallo stato attuazione degli strumenti urbanistici previgenti.

**Ambito Urbanizzabile:**

**Totale superficie utilizzabile mq 441.319** di superficie utilizzabile per la nuova edificazione al netto della superficie occupata dalle costruzioni esistenti. Detta superficie urbanizzabile non è superiore alla quantità residua che deriva dallo stato attuazione degli Strumenti Urbanistici previgenti.

In totale avremo, pertanto, una **superficie edificatoria complessiva** pari a **mq 871.352**.

In applicazione degli indici fondiari e territoriali individuati con la formazione del PSC e del relativo REU, si determinano le seguenti quantità di nuovo edificato:

**Ambito Urbanizzato:** **Superficie Complessiva** del nuovo edificato **mq 140.173** (per facilità di confronto questo dato viene convertito in Volume Teorico che risulta essere pari a **mc 420.523**)

**Ambito Urbanizzabile:** **Superficie Complessiva** del nuovo edificato **mq 108.639** (per facilità di confronto questo dato viene convertito in Volume Teorico che risulta essere pari a **mc 325.918**).

L'impianto strutturale del PSC determina, pertanto, complessivamente la formazione di una superficie utile (**nuovo edificato**) pari a **mq 248.812** ed un **Volume Teorico di nuovo impianto pari a mc 746.441**. La lettura di questo dato dimensionale conferma la **riduzione**, in precedenza motivata, rispetto agli Strumenti Urbanistici previgenti.

**TABELLA COMPARATIVA DELLE SUPERFICI DELLE ZTO DEI PIANI  
VIGENTI E DI QUELLE DEL PSC.**

<b>Superfici Complessive PRG/PdF (m<sup>2</sup>)</b>						
Località	Zone A	Zone B	Zone C	Zone Ct	Zone D	Zone F
<b>Casole Bruzio</b>	54.822	412.988	261.404	---	---	129.099
<b>Pedace</b>	20.509	511.400	195.652	87.244	77.927	976.091
<b>Serra Pedace</b>	32.743	208.688	156.398	140.075	---	80.449
<b>Spezzano Piccolo</b>	61.906	407.166	211.586	494.112	98.399	794.577
<b>Trenta</b>	62.505	56.915	498.136	---	48.598	43.207
	232.485	1.597.157	1.323.176	721.431		2.023.423
<b>Totale zone A + B</b>		<b>1.829.642</b>				
<b>Totale zone C + Ct</b>				<b>2.044.607</b>		
<b>Totale zone D</b>					<b>224.924</b>	
<b>Totale zone F</b>						<b>2.023.423</b>

<b>Superfici Complessive PSC (m<sup>2</sup>)</b>				
Territorio Urbanizzato <b>TU</b> ( <i>al netto del territorio inedificabile per motivi di carattere geologico</i> )	<b>AUC 1- AUC 2- AUC 3- AUC 4- AUC 5</b>	<b>2.855.279</b>		
Territorio Da Urbanizzare <b>TDU</b> ( <i>al netto del territorio inedificabile per motivi di carattere geologico</i> )	<b>NU 1-NU 2</b>		<b>438.934</b>	
<b>Territorio per Attività Produttive</b> ( <i>al netto del territorio inedificabile per motivi di carattere geologico</i> )	<b>APR-APC- APRA</b>		<b>37.552</b>	
<b>Territorio per servizi</b> ( <i>al netto del territorio inedificabile per motivi di carattere geologico</i> )	<b>REL 1-REL T2-REL T3</b>			<b>522.474</b>

Per i progettisti di PSC  
Arch. Virgilio VISCIDO