PSC di Catanzaro, cosa cambia quartiere per quartiere: regole, limiti e nodi aperti

Data: 11 settembre 2026 | Autore: Redazione



Il nuovo PSC quartiere per quartiere: chi potrà costruire, dove e con quali regole

Un piano dai buoni principi che non dice per quanti abitanti è pensato e lascia molte scelte ad atti futuri senza scadenza

Il Piano strutturale è all'esame del Consiglio comunale dopo la proposta della Giunta e la chiusura dei lavori della commissione Urbanistica. L'adozione non è l'approvazione: seguiranno le osservazioni dei cittadini e le verifiche di Regione e Provincia. È positivo che proprio oggi il centrodestra abbia organizzato a Palazzo della Provincia un incontro pubblico sul PSC: è l'occasione giusta per entrare nel merito. Dalla lettura degli elaborati pubblicati sul portale del Comune è infatti già possibile dire che cosa cambia per chi vive, possiede un immobile o investe a Catanzaro.

Nei quartieri consolidati chi ha un lotto libero di almeno 500 metri quadrati potrà costruire direttamente con 1,5 metri cubi per metro quadrato, due piani più sottotetto; con un permesso convenzionato, premi e crediti edilizi si sale fino a 6 metri cubi e si possono aggiungere due piani agli edifici esistenti. Nel centro storico i volumi non aumentano. Le nuove zone di espansione si attuano solo con piani attuativi di almeno tre ettari, comprando crediti per arrivare all'indice minimo e cedendo al Comune il 30% delle aree. Sui terreni che il vecchio piano rendeva edificabili e che il PSC cancella non si costruirà più: il proprietario riceverà crediti da vendere solo se la cancellazione è una scelta di piano, non se deriva da un vincolo. Crediti senza un prezzo, perché il registro è una semplice facoltà del Comune.

Il quartiere di Lido è quello ove il Comune avrebbe voluto puntare di più: città porto, parco ferroviario come nuova parte di città, retroporto, Giovino turistico con strutture leggere. Sulle colline alle spalle del quartiere si concentra quasi metà delle nuove aree edificabili, nell'ordine di 2.500-3.000 abitanti teorici. Ma il parco ferroviario e le foci della Fiumarella e del Corace ricadono in classe geologica 4, dove la Regione esclude nuove costruzioni, la ferrovia resta una barriera con un solo nuovo attraversamento pedonale e retroporto e Giovino dipendono da piani pubblici senza scadenza. Per chi vuole investire nel turismo la porta resta socchiusa.

Il centro storico. Nel nucleo antico il piano tutela, agevola botteghe e locali con deroghe utili e rende liberi i cambi d'uso. Ma nella corona attorno al nucleo consente di densificare fino a 6 metri cubi e di sopraelevare due piani su un crinale fragile, contraddicendo il proprio obiettivo di conservarne i vuoti. Gli spazi pubblici annunciati (dal Musofalo a Villa Margherita) e le risalite meccaniche non hanno una norma.

Sala, Santa Maria, Corvo e Aranceto. Qui il disegno è il più convincente: Sala nodo della mobilità, polo sportivo, parco fluviale della Fiumarella. Poche nuove aree edificabili (650-800 abitanti teorici). Il parco però non ha superficie misurata né risorse e per Santa Maria, quartiere di edilizia pubblica, non sono quantificati i servizi di prossimità.

Santo Janni, Cava e Barone. È il quadrante che il piano guarda meno e colpisce di più. Qui si concentra oltre metà delle aree edificabili cancellate e delle aree a standard tolte, i proprietari ricevono crediti da spendere altrove e le zone costruite in difformità al vecchio piano restano congelate, con la sola manutenzione, finché il Comune non farà verifiche e programmi di recupero di cui non c'è data. È l'unica parte della città sotto i nove metri quadrati di verde per abitante.

Gagliano, Petrosa e i quartieri a nord. Per Gagliano e Petrosa il piano scrive che i nuclei collinari non si espandono, ma conserva nuove aree edificabili per 1.200-1.500 abitanti teorici. Il nord, da Pontegrande a Siano, è trattato come città della natura: qui sta gran parte dei 314 ettari di verde in più, che però sono in larga misura pinete e boschi già esistenti, contati come servizi.

Sommando le nuove aree e i crediti si arriva a 8.000-9.000 abitanti teorici in una città che dal 1981 ne ha persi oltre 15.000. Il piano non fa questo conto. Non determina i criteri di dimensionamento, non fissa per ogni ambito la popolazione massima insediabile, come impone la legge regionale, non calcola il fabbisogno di servizi e di posti letto turistici, non mette un tetto complessivo ai metri cubi. Il consumo di suolo zero è un dato contabile rispetto al vecchio PRG: due terzi dei 543 ettari «risparmiati» erano già vincolati e circa 39 ettari oggi liberi verranno comunque urbanizzati.

Il giudizio è quindi in parte negativo. Per chi ristruttura, riusa un immobile o apre un'attività il PSC è un passo avanti e funziona da subito. Per chi vuole trasformare aree grandi, costruttori compresi, è un freno: piani attuativi complessi, ambiti di rigenerazione bloccati alla manutenzione, logistica di Germaneto limitata a sette metri, crediti senza mercato, tempi stimabili tra due e cinque anni. Presenterò emendamenti su dimensionamento per ambito, tetto volumetrico per quartiere, registro pubblico dei crediti, aree in classe 4, lungomare e varchi sotto la ferrovia, verde e recupero per l'est. Serve un piano che si possa leggere, misurare e applicare.

Ecco perchè saranno importanti le riflessioni, le osservazioni e tanti emendamenti.

Avv. Antonello Talerico – Consigliere comunale di Catanzaro

Articolo scaricato da www.infooggi.it

https://www.infooggi.it/articolo/psc-di-catanzaro-cosa-cambia-quartiere-per-quartiere-regole-limiti-e-nodi-aperti/158045