



COMUNE DI CIRÒ MARINA

PROVINCIA DI CROTONE

P.P.

Piano Particolareggiato centro storico e zone di completamento (ambito A – ambito B)

Rif. LEGGE REGIONALE 16 aprile 2002, n. 19

Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge Urbanistica della Calabria

23-4-2002 - Supplemento straordinario n. 3 al B. U. della Regione Calabria - Parti I e II - n. 7 del 16 aprile 2002

RELAZIONE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Delibera di approvazione della Giunta Comunale	arch. Emilio Barrese		
Delibera di adozione del Consiglio Comunale	ing. Giuseppe Marino		
Deposito e pubblicazione del PAU	arch. Marcello Partenope		
Parere ex legge 64/74 - art. 13	arch. Mario Patanisi		
Parere di conformità Ass. Reg. Urbanistica	Studio geologico, geomorfologico e geotecnico		
Delibera di riapprovazione del Consiglio Comunale	Ufficio Urbanistico Comunale		
P.9	0	emiss	01.10.05
	1		
	2		
	3		
	4		
	5		
			Ns rif. dis. PPCM/PAU/01.doc

INDICE :

TITOLO I

CAPITOLO I – RELAZIONE

0.0 – Principi generali della pianificazione territoriale urbanistica

1.0 – Analisi dello stato di fatto

- 1.1 – Il comprensorio del Cirotano
- 1.2 – Cirò Marina - Ambiente fisico
- 1.3 – Infrastruttura viaria
- 1.4 – Insediamenti urbani – Evoluzione storica
- 1.5 – Struttura urbana

2.0 – Criteri e valutazioni per la pianificazione attuativa

3.0 – Legge Urbanistica Regionale 19/2002 - Strumenti di pianificazione comunale

- 3.1 – Piano Operativo Temporale (P.O.T.)
- 3.2 – Coerenza del P.A.U. degli ambiti A – B con il P.R.G. e la legge 19/2002

4.0 – Formazione ed approvazione dei Piani Attuativi Unitari (P.A.U.)

5.0 – Il Piano Urbanistico Attuativo degli Ambiti A – B

6.0 – Ambiti territoriali

6.1 – Ambito A

6.2 – Ambito B

- 6.2.1 – Sottoambito B1
- 6.2.2 – Sottoambito B2
- 6.2.3 – Sottoambito B3
- 6.2.4 – Sottoambito B4

7.0 – Verifica degli standards urbanistici per gli ambiti A – B

8 . Il Piano Attuativo Urbanistico e gli strumenti di pianificazione programmata.

- 8.1 – Comparti Edificatori
- 8.2 – Programma Integrato d’Intervento
- 8.3 – Programma di Recupero Urbano
- 8.4 – Programma di Riqualificazione Urbana
- 8.5 – Programmi di recupero degli insediamenti abusivi (P.R.A.)
- 8.6 - Interventi di bonifica urbanistica-edilizia

TITOLO II

CAPITOLO I – Norme preliminari

- Art. 1 – P.A.U. contenuto e ambito di applicazione delle norme tecniche d’attuazione
- Art. 2 – Finalità delle norme
- Art. 3 – Definizioni
- Art. 4 – Parametri ed indici urbanistici ed edilizi

CAPITOLO II – Norme del Piano per l’Assetto Idrogeologico della Calabria (P.A.I.)

- Art. 5 – Norme del Piano di Assetto Idrogeologico

CAPITOLO III – Norme tecniche d’attuazione

- Art. 6 – Integrazione delle norme
- Art. 7 – Trasformazione urbanistica ed edilizia
- Art. 8 – Applicazione degli indici urbanistici ed edilizi
- Art. 9 – Distanze fra fabbricati e altezze
- Art. 10 – Distanze dai confini di proprietà
- Art. 11 – Distanze dalle sedi stradali e dalla linea ferrata
- Art. 12 – Divisione del territorio comunale in ambiti territoriali
- Art. 13 – Zone per le residenze ed i servizi
- Art. 14 – Ambito A
- Art. 15 – Ambito B
- Art. 16 – Ambito B1. Indici e i parametri urbanistici
- Art. 17 – Ambito B2. Indici e i parametri urbanistici
- Art. 18 – Ambito B3. Indici e i parametri urbanistici
- Art. 19 – Ambito B4. Indici e i parametri urbanistici
- Art. 20 – Parcheggi privati (*articolo 41 sexies legge nazionale 1150/42*)
- Art. 21 – Ambiti B – Deroghe alle distanze, agli indici e ai parametri urbanistici
- Art. 22 – Ambiti pubblici e d’interesse generale
- Art. 23 – Aree per la viabilità e le ferrovie
- Art. 24 – Verde di rispetto
- Art. 25 – Disciplina del mutamento delle destinazioni d’uso degli immobili
- Art. 26 – Miglioramenti tecnologici (Art. 49 legge urbanistica regionale n° 19/2002)
- Art. 27 – Sottotetti
- Art. 28 – Recinzioni

CAPITOLO IV – Disciplina dei complessi ricettivi complementari

- Art. 29 – Permesso di costruzione particolare per le strutture ricettive
- Art. 30 – Definizione di complessi turistici ricettivi complementari
- Art. 31 – Requisiti
- Art. 32 – Permesso di costruzione per i complessi turistici ricettivi complementari
- Art. 33 – Divieti

CAPITOLO V – Norme transitorie

- Art. 34 – Misure di salvaguardia del P.A.U.
- Art. 35 – Entrata in vigore del P.A.U. e delle norme

RELAZIONE

0 – Principi generali della pianificazione territoriale urbanistica

La pianificazione territoriale ed urbanistica si fonda sul principio della chiara e motivata esplicitazione delle proprie determinazioni. A tal fine le scelte operate sono elaborate sulla base della conoscenza, sistematicamente acquisita, dei caratteri fisici, morfologici ed ambientali del territorio, delle risorse, dei valori e dei vincoli territoriali anche di natura archeologica, delle utilizzazioni in corso, dello stato della pianificazione in atto, delle previsioni dell'andamento demografico e migratorio, nonché delle dinamiche della trasformazione economico-sociale, e sono definite sia attraverso la comparazione dei valori e degli interessi coinvolti, sia sulla base del principio generale della sostenibilità ambientale dello sviluppo.

La pianificazione territoriale e urbanistica si informa ai seguenti obiettivi generali:

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

Restano definiti e determinati i seguenti sistemi della pianificazione territoriale:

- a) il sistema naturalistico ambientale è costituito dall'intero territorio regionale non interessato dagli insediamenti e/o dalle reti dell'armatura urbana, ma con gli stessi interagente nei processi di trasformazione, conservazione e riqualificazione territoriale;
- b) il sistema insediativo è costituito dagli insediamenti urbani periurbani e diffusi, residenziali, industriali/artigianali, agricolo-produttivi e turistici;
- c) il sistema relazionale è costituito dalle reti della viabilità stradale e ferroviaria; dalle reti di distribuzione energetica, dalle comunicazioni, dai porti, aeroporti ed interporti, centri di scambio intermodale.

La definizione dei suddetti sistemi è compito prioritario e specifico della Regione che vi provvede attraverso la redazione del Piano Territoriale di coordinamento Regionale (Q.T.R.), individuando:

- a) per il sistema naturalistico-ambientale:
 - le unità geomorfologiche e paesaggistiche ambientali;
 - i corridoi di conflittualità ambientale;
 - i corridoi di continuità ambientale;
 - gli areali di valore;
 - gli areali di rischio;
 - gli areali di conflittualità;
 - gli areali di abbandono/degrado;
 - gli areali di frattura della continuità morfologica-ambientale;

- b) per il sistema insediativo:
 - gli ambiti urbani suddivisi in:
 - suoli urbanizzati;
 - suoli non urbanizzati;
 - suoli riservati all'armatura urbana;
 - gli ambiti periurbani suddivisi in:
 - suoli agricoli abbandonati contigui agli ambiti urbani;
 - sistemi insediativi diffusi extraurbani privi di organicità;
- c) per il sistema relazionale che in ambito urbano fa parte dei suoli riservati all'armatura urbana:
 - il sistema della viabilità stradale costituito dalle strade statali, regionali, provinciali, comunali e/o vicinali;
 - il sistema ferroviario, costituito dalla rete delle ferrovie statali, regionali e/o in concessione;
 - il sistema dei porti ed aeroporti, interporti/centri di scambio intermodale;
 - il sistema delle reti energetiche, costituito da elettrodotti, metanodotti, oleodotti, acquedotti;
 - il sistema delle telecomunicazioni, costituito dalle reti e dai nodi dei sistemi telefonici, informatici e simili.

La pianificazione territoriale ed urbanistica si attua attraverso definizioni, valutazioni e previsioni di intervento e di uso del territorio. Le modalità di intervento si articolano in azioni tipologiche definite:

- a) conservazione: il cui fine è mantenere, ripristinare o restaurare i connotati costitutivi dei sistemi naturalistico ambientali, insediativi e relazionali, ovvero di loro parti o componenti, nonché degli usi compatibili a loro afferenti;
- b) trasformazione: il cui fine è l'adeguamento dei sistemi naturalistico-ambientali, insediativi e relazionali, ovvero di loro parti o componenti, mediante l'introduzione di nuove soluzioni funzionali e di forma, purchè compatibili con i loro connotati costitutivi e di uso;
- c) nuovo impianto: il cui fine è la previsione di ampliamenti e/o di nuove parti dei sistemi insediativi e relazionali, eventualmente mutando le condizioni naturali preesistenti, previa verifica di compatibilità e di coerenza.

Le modalità d'uso si articolano nelle seguenti tipologie:

- a) insediativa;
- b) produttiva;
- c) culturale per la crescita sociale dei singoli e delle comunità;
- d) infrastrutturale, materiale ed immateriale;
- e) agricola-forestale;
- f) uso misto.

Gli enti territoriali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione e di approvazione dei propri piani, provvedono alla valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, nel rispetto della normativa dell'Unione Europea e della Repubblica, attraverso le verifiche di coerenza e di compatibilità.

La verifica di coerenza accerta che i sistemi naturalistico-ambientali, insediativi e relazionali siano coerenti con:

- a) la tutela e conservazione del sistema naturalistico-ambientale;
- b) l'equilibrio e la funzionalità del sistema insediativo;
- c) l'efficienza e la funzionalità del sistema relazionale;
- d) la rispondenza con i programmi economici.

La verifica di compatibilità accerta che gli usi e le trasformazioni del territorio siano compatibili con i sistemi naturalistico-ambientali, insediativi e relazionali; essa trova applicazione nelle modalità di intervento della pianificazione strutturale ed operativa ed è rivolta:

- a) a perseguire la sostenibilità degli interventi antropici rispetto alla quantità e qualità delle acque superficiali e sotterranee, alla criticità idraulica del territorio ed all'approvvigionamento idrico, alla capacità di smaltimento dei reflui, ai fenomeni di dissesto idrogeologico e di instabilità geologica, alla riduzione ed alla prevenzione del rischio sismico, al risparmio e all'uso ottimale delle risorse energetiche e delle fonti rinnovabili;
- b) a rendere possibile il restauro e la riqualificazione del territorio, con miglioramento della funzionalità complessiva attraverso una razionale distribuzione del peso insediativo della popolazione e delle diverse attività;
- c) a realizzare una rete di infrastrutture, impianti, opere e servizi che assicurino la circolazione delle persone, delle merci e delle informazioni, realizzata anche da sistemi di trasporto tradizionali od innovativi, con la relativa previsione di forme d'interscambio e connessione, adottando soluzioni tecniche e localizzative finalizzate alla massima riduzione degli impatti sull'ambiente.

In conformità con la direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo la determinazione degli effetti dei piani e dei programmi sull'ambiente attraverso lo studio di impatto ambientale deve riguardare l'insieme degli effetti, diretti ed indiretti, a breve e a lungo termine, permanenti e temporanei, singoli e cumulativi, positivi e negativi, che i piani anzidetti hanno sull'ambiente, inteso come sistema complesso delle risorse naturali ed umane (uomo, fauna, flora, suolo e sottosuolo, mare, acque superficiali e sotterranee, aria, clima, paesaggio, ambiente urbano e rurale) e delle loro reciproche interazioni.

1.0 – Analisi dello stato di fatto

1.1 – Il comprensorio del Cirotono

Il comprensorio cirotono si inserisce nel più vasto insieme storico-geografico del Marchesato zona che per vicissitudini storico-politiche, per gli aspetti geomorfologici del luogo e quindi per l'assetto complessivo dell'economia, è stato contraddistinto da una forte individualità strutturale. Le peculiarità geografiche e culturali ne determinano una precisa identità nella quale è possibile seguire i movimenti della dinamica insediativa o le direttrici delle complesse trasformazioni avute sul territorio sia sul precario equilibrio ambientale che sulla conformazione eco-antropologica.

Tale zona non presenta dei limiti fisici ben marcati, anche la sua complessa storia feudale non ha delineato nettamente i confini del territorio posto all'interno di quella vasta zona che dai limiti meridionali della Piana di Sibari alla Presila Catanzarese abbraccia le pendici collinari del massiccio silano, insiste su ben 130.00 ettari di distese alluvionali sabbiose ed argillose con la sola esclusione del territorio fra il fiume Trionto e Strongoli dove si può notare una netta prevalenza di conglomerati eocenici e miocenici, mentre spingendosi verso il crotonese prevalgono le argille plioceniche e, con molta frequenza, nelle aree pianeggianti costiere, le alluvioni recenti.

In tale vasta area si raggiungono punte di elevata aridità con precipitazioni annue fra le più basse della regione inferiori ai 100 m ed al disotto dei 70 m fra Cirò Marina e Crotone è inoltre da tenere presente come l'inaridimento climatico che sembra caratterizzare gli ultimi tempi, porti il dato della piovosità su livelli ancora inferiori.

Altra caratteristica fortemente individuata è la netta contrapposizione fra stagione secca e stagione piovosa (con minimi pluviometrici a luglio).

Il regime delle precipitazioni, caratterizzato da brevi ed intensi rovesci nel periodo autunno-inverno, l'azione dei venti, l'azione corrosiva delle acque sulle argille, rendono precario l'equilibrio del suolo spesso non protetto dal manto boschivo.

Il problema del dissesto idrogeologico, conseguente in massima parte dal disboscamento intensivo a cui sono stati sottoposti tali territori in modo pressochè ininterrotto sin dall'epoca romana, si pone come il nucleo principale sia dei fenomeni fisici che delle trasformazioni socio-economiche del territorio accanto a tali problematiche si pone quella relativa alla dinamica ed alla modificazione degli abitati in rapporto ai mutamenti degli assetti politici esterni ed alle strutture sociali connesse ai diversi sistemi di integrazione con l'ambiente e di sfruttamento delle risorse.

1.2 – Cirò Marina - Ambiente fisico

Il territorio del comune di Cirò Marina fa parte della provincia di Crotone; è compreso fra il Mare Ionio ed il versante orientale della Sila Grande: confina a sud con il comune di Melissa, a nord/ovest con il Comune di Cirò Superiore dal quale ha ottenuto l'indipendenza amministrativa nel 1952.

Il territorio comunale ha una superficie di 4.160 ettari ed è caratterizzato da un notevole sviluppo litorale che misura circa 15 Km. Il 40% circa del territorio è pianeggiante mentre la rimanente parte è collinare con altezze generalmente inferiori a 100 m s.l.m.

Il territorio è attraversato in direzione N-S dalla linea ferrata Metaponto-Reggio Calabria e dalla Strada Statale 106; le due infrastrutture viarie delineano grosso modo la demarcazione fra le zone pianeggianti e quelle collinari immediatamente a monte delle stesse.

A valle della linea ferrata ed in posizione pressochè baricentrica rispetto al territorio comunale sorge il centro urbano che si articola secondo due principali direttrici di sviluppo costituite dalla

strada di collegamento fra lo svincolo della strada statale 106 e la costa (Via Roma) e quindi dalla strada litoranea.

Le colture principali che caratterizzano qualitativamente il paesaggio sono i vigneti nella quasi totalità della fascia pianeggiante e collinare e gli uliveti nelle zone collinari; limitate sono le estensioni coltivate a seminativo; si rileva anche la presenza di agrumeti di modeste dimensioni.

Molto belle, a nord, sono le pinete della fascia litorale in corrispondenza di Punta Alice; una caratteristica particolare dei territori a sud, fino al confine con Melissa, è la presenza dei vigneti che giungono al mare.

Il corso d'acqua più importante è il Torrente Lipuda, riportato nell'elenco delle acque pubbliche del R.D. del 21 novembre 1903; altro corso d'acqua, che segna il confine con il Comune di Cirò è il Torrente San Nicola; altri rigagnoli vengono a formarsi stagionalmente lungo le linee di naturale defludio delle acque piovane.

Il clima temperato è tipico della fascia ionica e le precipitazioni sono quasi esclusivamente limitate ai mesi invernali; l'umidità elevata nelle zone costiere si mantiene nei valori normali nella zona collinare.

Per la composizione la natura e la struttura dei terreni si rimanda allo studio geomorfologico.

Il territorio di Cirò Marina è compreso nell'elenco delle zone sismiche di seconda categoria di cui alla legge 64/77 – norme tecniche per l'edilizia e prescrizioni antisismiche – che assegna alla zona grado di sismicità $s = 9$.

1.3 – Infrastruttura viaria

L'infrastruttura viaria principale del territorio comunale è costituita dalle seguenti strade:

1. statale n° 106 che corre longitudinalmente a tutta la costa calabrese realizzando il collegamento litorale più importante per le Puglie. La Strada Statale 106 è, per caratteristiche di percorribilità e di traffico, una strada a scorrimento veloce, ma generalmente, nei centri abitati che attraversa, per le attività edilizie che hanno interessato i suoi margini è divenuta una forma ibrida di strada urbana: di fatto la statale 106 è divenuta una strada molto pericolosa tristemente nota per i molteplici incidenti che vi si verificano. L'ANAS ha redatto il progetto generale di potenziamento e sistemazione dell'intero asse stradale che prevede, in alcuni casi, la modifica del tracciato per risolvere il problema degli attraversamenti dei centri abitati. Nel caso particolare di Cirò Marina il problema non è sentito in quanto la S.S.106 attraversa il territorio comunale senza interessare il centro abitato che è posto a valle del suo asse. L'abitato di Cirò Marina, è servito dalla S.S.106 da due svincoli:
 - il primo in corrispondenza della stazione ferroviaria consente il collegamento con la viabilità statale e provinciale dell'entroterra per Cirò, Umbriatico, Carfizzi e l'entroterra, quindi con Via Roma che è la dorsale su cui si articola l'impianto urbano ortogonale di Cirò Marina;
 - il secondo in corrispondenza dei quartieri di Via Tirone e Via Cinema Moderno che ripropone, in scala minore, lo stesso modello di crescita urbana di Via Roma.
 - Il terzo
2. vecchia sede della strada statale 106 dalla quale si dipartono le strade provinciali per Melissa, per Umbriatico - Carfizzi e per Cirò Superiore, che confluiscono tutte sulla Strada Statale 492 per la Sila.

3. di viabilità interna del territorio comunale, strade interpoderali in parte asfaltate in parte in terra battuta.

In prima analisi si può concludere che in rapporto alle caratteristiche orografiche del territorio ed al tipo di produzioni e di traffico presenti la rete viaria di collegamento con gli altri centri abitati è sufficientemente articolata e funzionale anche se è auspicabile un generale miglioramento delle condizioni di percorribilità attraverso lievi modifiche di tracciato ed il potenziamento delle carreggiate.

Al contrario la viabilità urbana risulta essere generalmente carente e congestionata da un traffico locale che risente notevolmente delle ridotte dimensioni delle sedi stradali e dalla presenza di passaggi a livello sulla linea ferrata che interrompono frequentemente il flusso veicolare fra la S.S. 106 ed il centro abitato.

La linea ferrata ionica attraversa tutto il territorio lambendo la costa a nord ed a sud, mentre rientra mantenendosi a valle e grosso modo parallela alla S.S. 106 in corrispondenza dell'insediamento urbano.

1.4 – Insediamenti urbani – Evoluzione storica

L'attuale localizzazione di Cirò Marina corrisponde grosso modo alla città greca di Krimissa fondata nel VII-VI secolo a.C. per cui l'origine storica dell'insediamento urbano è antichissima e precedente alla formazione del comune madre Cirò formatosi a seguito dell'arretramento nell'entroterra degli insediamenti di età classica in periodo altomedievale.

Testimonianza tangibile della antica Krimissa sono i resti archeologici di Punta Alice.

La particolare conformazione strategica del territorio (Punta Alice insieme a Capo Colonna) sono le aree calabresi più orientali che consentono il controllo dei Golfi di Sibari e Squillace consentiva a Krimissa, città satellite di Crotone, sia una presenza nel commercio del Mediterraneo che un agevole sfruttamento delle risorse boschive silane.

Il nome di Cirò deriva dal greco *Ipsycrò*, cioè esposta ai venti. Secondo la leggenda l'eroe Filottete, al ritorno da Troia, consacrò sulla spiaggia di Punta Alice le frecce donategli da Eracle al dio Apollo. Sullo stesso luogo sorse la sua tomba e in seguito il santuario di Apollo Aleo.

Nel 1929 l'archeologo Paolo Orsi riportò alla luce i resti del tempio insieme a parti dell'architettura, oggetti votivi, monete e parti della statua marmorea del dio, fra cui la testa che si rivelò opera di pregevolissima fattura. Intorno al castello Sabatini successivamente sono venute alla luce strutture di un tempio del IV secolo a.C. e parti di abitazioni del III secolo a.C. da collegare forse a un piccolo insediamento indigeno.

La prima sostanziale trasformazione delle strutture insediative si verifica intorno al VI secolo periodo in cui la guerra fra Ostrogoti e Bizantini prima e Bizantini e Longobardi poi, riducono le città in un ammasso di rovine gli insediamenti urbani di tradizione classica, già sottoposti ad un progressivo declino già in età imperiale, cessano la loro esistenza a favore di nuovi e più modesti agglomerati urbani fortificati posti su speroni rocciosi dominanti il mare.

Con la stabilizzazione del dominio bizantino le città rimasero fino all'anno 1000 conformi alle strutture giuridiche bizantine, mantenendo le magistrature cittadine e le gerarchie del clero proprie delle istituzioni di Bisanzio.

In tale periodo va definendosi la struttura urbana di Cirò, luogo fortificato, raccolto lungo un costone di roccia.

Per brevi periodi i Saraceni riuscirono a consolidare il loro potere su queste terre portando tra l'altro notevoli progressi nell'arte delle costruzioni edili e navali.

Dopo la conquista normanna, avvenuta nell'anno 1077, i Mussulmani non riuscirono più a conquistare stabilmente queste terre, ma i continui atti di saccheggio e pirateria resero necessarie ulteriori opere di fortificazione, fra le quali alcune torri costiere su cui gli Aragonesi costruirono nel XVI secolo, la loro rete di torri costiere.

Con il governo Normanno iniziò un processo di latinizzazione della cultura di cui si fecero massimi portavoce gli ordini monastici.

Nel 1390 Cirò viene per la prima volta infeudata, nasce la denominazione di Marchesato con la presa del potere da parte di Nicola Ruffo, il quale ricevette in dono dalla Regina Margherita, consorte di Carlo III D'Angiò, la totalità di queste terre Crotone, Cirò, Cariati, Rocca di Neto, Strongoli, S. Severina. Tali città ed il loro contado rimasero a lungo feudi dei Ruffo.

Nel 1447 Alfonso d'Aragona occupò Santa Severina, Cirò, Rocca Bernarda e Crotone allo scopo di prevenire i disegni autonomistici di Antonio Centelles (sposo dell'erede dei Ruffo) e dalle lotte che ne scaturirono il Marchesato perse la propria unità e il territorio venne diviso in piccole contee feudi dei Carafa e degli Spinelli.

Con gli anni ed il decadere delle famiglie i feudi vennero venduti, messi all'asta ed impegnati; molti tornarono alla Corte che li ridistribuirà a nuovi feudatari.

Con l'avvento dei Borboni vi fu un relativo miglioramento delle condizioni economiche locali nel 1742 inizia la formazione del Catasto che tenterà di mettere ordine all'intricata anarchia fondiaria feudale.

Nel decennio francese vennero soppressi i monasteri, e gli ordini religiosi e l'istituto del feudo le terre vennero dunque privatizzate, ma questo provocò delle sollevazioni popolari, in parte dovute alla miseria della gente, che perdeva il diritto agli usi civici consentiti all'interno delle strutture fondiarie feudali e monastiche.

Il Governo Francese iniziò nel 1806 l'opera di divisione tra i contadini delle terre dichiarate demaniali, ma tale opera non sostenuta da una adeguata politica di facilitazioni economiche, si trasformò in un inevitabile trasferimento verso i proprietari più ricchi e gli speculatori non ebbe a formarsi dunque un ceto di piccoli coltivatori, mentre si estese il fenomeno del bracciantato.

A tali mutamenti di rapporti sociali ed economici e di struttura fondiaria la nuova borghesia agraria che si andava affermando non seppe o non volle un sistema di produzione molto diverso da quello ereditato dai vecchi feudatari.

Le speranze frustrate delle popolazioni contadine sfocianti spesso solo in sanguinose jacquerie, si protrassero penosamente anche dopo l'Unità d'Italia e solo dopo la Prima Guerra Mondiale, dopo un lungo periodo di occupazione delle terre, si ebbero nel 1922, i primi esperimenti di distribuzione di terre a Cirò Marina.

Dal 1943 si ebbe l'occupazione delle terre a Casabona, Cirò, San Nicola dell'Alto, Melissa Strangoli, Rocca di Neto, Belvedere Spinello, Scandale, Santa Severina, Cutro, Isola Capo Rizzato, Caccuri, Cerenzia.

Venne nominata una commissione per l'assegnazione delle terre, il fenomeno dell'occupazione andava sempre di più estendendosi e le risposte istituzionali sempre più frenate dagli interessi particolarari dei grandi proprietari.

La situazione degenerò nei fatti di Melissa del 1949 sulla scia dell'emozione suscitata da tali vicende venne redatta la legge del 12 maggio 1950 che affidò all'Opera per la Valorizzazione della Sila (Ente Sila) il compito di provvedere alla redistribuzione della proprietà terriera dell'altopiano silano e dei territori ionici contigui.

Fra le prime assegnazioni vennero effettuate proprio quelle del territorio di Cirò Marina, che vedeva crescere la propria presenza insediativa in rapporto alla rinnovata struttura agraria del territorio.

Frazione del comune di Cirò, Cirò Marina divenne comune autonomo nel 1952. Borgo di agricoltori e marinai andò popolandosi sul finire del XIX secolo con l'apertura della strada ferrata.

Sebbene le quote di terra assegnate a Cirò Marina potessero definirsi come terreni di buona qualità agricola (esisteva una millenaria tradizione di viticoltura), c'è da ricordare che la legge di esproprio riguardava solo terreni facenti parte di proprietà superiori a 30 ha e che fossero suscettibili di trasformazioni in pratica si espropriavano solo terreni degradati la cui messa a coltura era molto costosa.

Le assegnazioni delle quote (18.000 circa in tutta la Calabria su 25.080 richieste) giunsero dopo secoli di lotta, mentre si delineava la nuova società industriale e mutavano i valori della società agricola e delle famiglie quando crebbe il bisogno di mano d'opera nelle fabbriche del Nord si ebbe il definitivo distacco dalla terra.

Particolare importanza in tutto il comprensorio riveste la produzione vinicola; secondo alcune autorevoli fonti (Annuario Vinicolo d'Italia) il vino quale bevanda alcolica avrebbe trovato la propria origine in questi luoghi; la leggenda vuole che, in epoca greca, il vino servito agli atleti partecipanti alle olimpiadi fosse il famoso vino di Krimissa.

Ancora oggi Cirò Marina è un centro importante di produzione vinicola; il vino Cirò, prodotto dal vitigno Gaglioppo nelle specialità rosso e rosato, è sicuramente fra i vini più famosi ed apprezzati di Calabria.

Vitivinicoltura, turismo e commercio insieme all'impiego nel terziario sono le categorie economiche più importanti presenti sul territorio.

1.5 – Struttura urbana

In prima analisi la conformazione urbana del comune di Cirò Marina resta definita dalla sommatoria di tre diverse fasi edilizie che per caratteristiche tipologiche e morfologia ne hanno determinato il tessuto.

1. La prima fase corrisponde al nucleo urbano di vecchia formazione localizzato sulla costa; l'estensione del centro storico è di circa 6 ha con una densità edilizia media di 8.5 mc/mq. Le emergenze architettoniche sono esterne al nucleo abitato, si tratta di masserie, alcune delle quali fortificate, e complessi padronali disseminati nel territorio in corrispondenza dei fondi coltivati.
2. La seconda fase è costituita dall'ampliamento urbano che non avviene come espansione del vecchio centro, ma come realizzazione di un nuovo asse urbano lungo la dorsale che congiunge la stazione ferroviaria al vecchio centro abitato. Lungo questa strada si forma una maglia rigorosamente ortogonale caratterizzata da modesti isolati intensamente edificati. La dimensione degli edifici è generalmente di tre piani, quasi sempre con parete comune ed accesso diretto dalla strada ortogonale alla dorsale. Si nota che la dimensione degli isolati privilegia il collegamento perpendicolare con Via Roma che viene di fatto gravata di tutto il flusso di traffico in entrata ed in uscita dalla città. La densità edilizia di questa parte della città è generalmente molto alta (in alcuni isolati oltre 10 mc/mq). La stessa tipologia edilizia, ma in modo più caotico e disgregato, si ripropone più a nord, nella zona di via Tirone, con una produzione edilizia più recente, ma minuta e disarticolata.
3. La terza e più recente fase è caratterizzata da una forte e disordinata attività edilizia che al di fuori di ogni progetto urbanistico ha prodotto edifici multipiano anche di notevoli dimensioni. Prendono forma nuovi e importanti assi stradali che riorganizzano lo schema funzionale della viabilità. Lungo le fasce litorali a nord e a sud del centro si realizzano attrezzature alberghiere, campeggi e strutture per la balneazione. In questo stesso periodo si svolgono le nuove attività edilizie che interessano le aree comprese fra le infrastrutture della S.S. 106 e della linea ferrata e che hanno prevalente destinazione d'uso residenziale con la presenza di attività artigianali.

2.0 – Criteri e valutazioni per la pianificazione attuativa

Rispetto ai criteri che sono stati alla base del dimensionamento del P.R.G., è necessario porre in evidenza come negli ultimi anni siano cambiate le condizioni sociologiche di valutazione e come siano intervenuti fatti nuovi nella morfologia della società, condizionando perciò le scelte operative dell'urbanistica. Risulta anacronistico rapportare il dimensionamento dei piani alla popolazione stabilmente insediata e alle previsioni di crescita demografica: tale criterio peccava di meccanicismo già nei decenni precedenti, ora risulta inaccettabile in base alle nuove visioni dell'urbanistica.

In tutti i paesi dell'Occidente si assiste a una stasi demografica che probabilmente verrà alterata negli anni a venire solo da una forte emigrazione dai paesi del cosiddetto Terzo Mondo e dall'Est europeo, con una distribuzione di nuove famiglie che si andranno ad insediare soprattutto nelle aree periferiche delle grandi città. D'altro canto ogni struttura urbana, grande o piccola, è chiamata a ridisegnare e riqualificare il proprio territorio secondo dei criteri che sono funzione di parametri non solo demografici, ma soprattutto economici e culturali.

Si rende necessario riqualificare le periferie e le vecchie aree di edilizia economica e popolare, le vecchie strutture industriali (destinandole a nuove funzioni), definire le infrastrutture in rapporto alla suddivisione urbana in termini di funzioni produttive e di servizi sociali, creare i nuovi poli dove si concentra l'offerta di servizi culturali, commerciali e tecnologici, definire la città non solo in rapporto alla popolazione insediata, ma anche a quei flussi legati a momenti essenziali della vita civile quali fiere, mercati, mostre, eventi culturali e turismo.

Anche per Cirò Marina, nonostante le limitate dimensioni e la sua localizzazione periferica (per quanto nell'era dell'informatica risulti difficile definire i termini di centro e di periferia), sorge la necessità di ricercare nuovi criteri metodologici per definire i parametri di dimensionamento. Contenere il volume edilizio non è considerata una condizione di per sé sufficiente a garantire la qualità urbana: è necessario operare scelte che consentano l'utilizzo e il miglioramento del patrimonio edilizio esistente, la tutela del centro storico in una logica che dia nuova vita ai vecchi insediamenti nel rispetto delle qualità formali, la creazione di nuove strutture a supporto delle attività economiche e culturali, la difesa e valorizzazione del territorio inteso come patrimonio unico e imprescindibile per la crescita di una comunità.

3.0 – Legge Urbanistica Regionale 19/2002 - Strumenti di pianificazione comunale

Gli strumenti di pianificazione comunale sono:

- a) il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e il Regolamento Edilizio ed Urbanistico (R.E.U.);
- b) il Piano Operativo Temporale (P.O.T.);
- c) i Piani Attuativi Unitari (P.A.U.);
- d) gli strumenti di pianificazione negoziata.

Sono strumenti di negoziazione della pianificazione territoriale ed urbanistica:

- e) i programmi integrati di intervento, di cui all'articolo 16 della legge n° 179/92;
- f) i programmi di recupero urbano, di cui all'articolo 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n° 398, convertito con legge n° 493/93;
- g) i programmi di riqualificazione urbana, di cui all'articolo 2 della legge n° 179/92;
- h) i programmi di recupero degli insediamenti abusivi ai sensi dell'articolo 29 della legge 47/85;
- i) i comparti edificatori;
- j) i programmi speciali d'area.

3.1 – Piano Operativo Temporale (P.O.T.)

Il Piano Operativo Temporale è strumento facoltativo del Piano Strutturale Comunale. Il P.O.T. è strumento di attuazione del P.S.C. individuando le trasformazioni del territorio per interventi pubblici o d'interesse pubblico determinati dal Consiglio comunale e da realizzarsi nell'arco temporale di un quinquennio, ovvero nel corso del mandato dell'amministrazione adottante.

La durata di validità del P.O.T. può essere prorogata non oltre diciotto mesi dall'entrata in carica della nuova Giunta comunale a seguito di nuove elezioni salvo diversa determinazione del Consiglio comunale e comunque non oltre il termine di cinque anni dalla sua approvazione.

Il P.O.T., per gli ambiti di nuova edificazione e di riqualificazione urbanistica, in conformità al P.S.C. definisce:

- a) la delimitazione degli ambiti d'intervento, gli indici edilizi, le destinazioni d'uso ammissibili in conformità al Piano Strutturale Comunale;
- b) gli aspetti fisico-morfologici ed economico-finanziari;
- c) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e/o conservazione, anche ai fini della perequazione dei regimi immobiliari interessati;
- d) l'indicazione degli interventi da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e/o di quelli destinati alla mitigazione degli impatti e alla compensazione degli effetti;
- e) la definizione e la localizzazione puntuale delle dotazioni infrastrutturali delle opere pubbliche di interesse pubblico o generale esistenti da realizzare o riqualificare, nonché l'individuazione delle aree da sottoporre ad integrazione paesaggistica.

Il P.O.T. deve essere coordinato con il bilancio pluriennale comunale e, ai sensi dell'articolo 20 della Legge 136/99, ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione di cui all'articolo 13 della Legge 10/77; costituisce pertanto lo strumento di indirizzo e di coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi nazionali e regionali.

Le previsioni del P.O.T. decadono se, entro il termine di validità, non siano stati richiesti i permessi di costruire, ovvero non siano stati approvati i progetti esecutivi delle opere pubbliche o i Piani Attuativi Unitari. Per i Piani Attuativi di iniziativa privata interviene decadenza qualora, entro il termine di validità del piano, non siano state stipulate le relative convenzioni ovvero i proponenti non si siano impegnati, per quanto di competenza, con adeguate garanzie finanziarie e con atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

3.2 – Coerenza del P.A.U. degli ambiti A – B con il P.R.G. e la legge 19/2002

Con la redazione dei Piani Attuativi Urbanistici si confermano nella sostanza, ma rapportandoli più puntualmente allo stato dei luoghi rilevato a una scala di maggiore dettaglio, lo zoning e gli indici e i parametri urbanistici del P.R.G. qualificati con riferimento alla Legge urbanistica nazionale del 17.08.1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni e al D.I. del 2 aprile 1968 n° 1444.

Detti indici e parametri sono coerenti con i criteri a fondamento della Legge Urbanistica della Regione Calabria n° 19/02, mentre in ordine all'applicazione della normativa di immediato recepimento della stessa si fa riferimento al punto 9 della circolare esplicativa prot. n° 770 della Regione Calabria – Dipartimento Urbanistica – del 7 marzo 2003.

Nel comune di Cirò Marina vige il Piano Regolatore Generale approvato con prescrizioni con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 616 dell'11 agosto 1995. Con il decreto di approvazione del PRG è prescritta, per le zone territoriali omogenee A e B, la redazione di Piani Particolareggiati, oggi definiti dalla legge urbanistica regionale Piani Attuativi Unitari.

In generale i Piani Attuativi Unitari (P.A.U.) sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Consiglio Comunale, in attuazione del Piano Regolatore generale o del Piano Strutturale Comunale ed hanno i contenuti e l'efficacia:

- a) dei piani particolareggiati, di cui all'articolo 13 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) dei piani di lottizzazione, di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- c) dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e sue modificazioni ed integrazioni;
- d) dei piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni;
- e) dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni;
- f) dei piani di spiaggia;
- g) dei piani di protezione civile;
- h) del piano carburanti;
- i) del piano dei colori;
- j) del piano del verde pubblico.

I P.A.U. definiscono di norma:

- 1. l'inquadramento nello strumento urbanistico generale dell'area assoggettata a P.A.U.;
- 2. le aree e gli edifici da sottoporre a vincoli di salvaguardia;
- 3. i vincoli di protezione delle infrastrutture e delle attrezzature di carattere speciale;

4. le aree da destinare agli insediamenti suddivise eventualmente in isolati, lo schema planivolumetrico degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con le relative tipologie edilizie e le destinazioni d'uso;
5. l'eventuale esistenza di manufatti destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro, a risanamento conservativo od a ristrutturazione edilizia;
6. le aree per le attrezzature d'interesse pubblico ed i beni da assoggettare a speciali vincoli e/o servitù;
7. la rete viaria e le sue relazioni con la viabilità urbana nonché gli spazi pedonali, di sosta e di parcheggio ed i principali dati plano-altimetrici;
8. il rilievo delle reti idrica, fognante, del gas, elettrica e telefonica esistenti e la previsione di massima di quelle da realizzare;
9. l'individuazione delle unità minime d'intervento nonché le prescrizioni per quelle destinate alla ristrutturazione urbanistica;
10. le norme tecniche di esecuzione e le eventuali prescrizioni speciali;
11. la previsione di massima dei costi di realizzazione del piano;
12. i comparti edificatori;
13. gli ambiti sottoposti al recupero degli insediamenti abusivi, qualora non previsti con altri atti.

I P.A.U. corrispondenti ai Piani Particolareggiati, così come definiti dalla legge urbanistica nazionale 1150/42, sono resi necessari per riqualificare il tessuto urbano prevedendo elementi, opere e strutture idonee allo scopo: non si può non prendere atto come, in generale per la Calabria e la città di Cirò Marina non fa eccezione, l'ultimo trentennio abbia visto la compromissione delle coste, del patrimonio edilizio storico, l'espandersi dell'abusivismo edilizio. Il disordine edilizio si legge inoltre nella forma degli isolati che necessitano di essere ricomposti, ricompattati, ridisegnati essenzialmente attraverso le attività di completamento edilizio.

Altro elemento essenziale della redazione del P.A.U. degli ambiti A e B della Città di Cirò Marina finalizzato all'equilibrio ambientale del centro urbano, è la riqualificazione e l'utilizzo delle aree a verde pubblico e a verde attrezzato, che migliorano in qualità e quantità, divenendo un elemento di raccordo fra la città, i parchi urbani e suburbani, il territorio agricolo e forestale.

4.0 – Formazione ed approvazione dei Piani Attuativi Unitari (P.A.U.)

Il procedimento per la formazione e l'approvazione del P.A.U. e delle sue modifiche e integrazioni è il seguente:

- a) La Giunta comunale procede all'elaborazione ed all'approvazione del P.A.U. in esecuzione di quanto stabilito dal P.S.C., dal R.E.U., e/o nel caso, dal P.O.T..
- b) Il P.A.U. è adottato dal Consiglio comunale e successivamente depositato, corredato dai relativi elaborati, presso la sede comunale per i venti giorni successivi alla data di affissione all'albo pretorio dell'avviso di adozione del piano. Entro lo stesso termine, il Comune provvede ad acquisire i pareri, i nulla osta e gli altri atti di assenso comunque denominati previsti dalle leggi in vigore per la tutela degli interessi pubblici. A tal fine il responsabile del procedimento può convocare una Conferenza dei servizi.
- c) Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune e a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.
- d) Osservazioni ai P.A.U., entro i termini di deposito, possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali le prescrizioni dei medesimi P.A.U. sono destinate a produrre effetti.
- e) Successivamente alla scadenza dei termini di deposito, il Consiglio comunale decide sulle eventuali osservazioni; provvede, ove queste implichino modifiche, ad adeguare i P.A.U. alle determinazioni della Conferenza dei servizi e rimette gli atti al consiglio per la relativa approvazione, che deve avvenire entro e non oltre 60 giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, inviandone una copia alla Provincia.
- f) Nell'ipotesi che non vi siano variazioni, non è necessaria la riapprovazione del P.A.U. da parte del Consiglio Comunale; lo stesso diventa esecutivo scaduti i termini del deposito.
- g) Non appena gli atti di approvazione dei P.A.U. divengono esecutivi, i relativi provvedimenti devono essere notificati a ciascuno dei proprietari interessati, secondo le modalità di cui al D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 – Espropriazione per Pubblica Utilità.

Gli strumenti d'iniziativa pubblica o privata, le opere aventi rilevanza pubblica ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, gli strumenti già adottati alla data di entrata in vigore della Legge Urbanistica della Calabria, possono essere approvati in variante agli strumenti urbanistici vigenti a condizione che le modifiche riguardino:

- 1. adeguamenti perimetrali modesti e comunque non superiori al 20%;
- 2. modifiche alla viabilità che non alterino il disegno complessivo della rete;
- 3. l'inserimento di servizi ed attrezzature pubbliche che risultino compatibili con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti;
- 4. miglioramenti all'articolazione degli spazi e delle localizzazioni pubbliche;
- 5. l'inserimento di comparti di edilizia residenziale pubblica nei limiti di cui all'articolo 3 della legge 18/4/1962 n. 167.

5.0 – Il Piano Urbanistico Attuativo degli Ambiti A – B

Il P.A.U., in sostituzione dei Piani Particolareggiati d’iniziativa Pubblica, interessa le zone A – B del P.R.G. vigente; in particolare:

1. Zona A – Centro storico;
2. Zona B1. Sub 1 (via Cesare Battisti, via Roma, Viale della Libertà)
3. Zona B1. Sub 2 (via Roma, via Pola, via Lilio, via Carducci)
4. Zona B1. Sub 3 (via Roma, via Avellino, via Carducci, via Mazzini, via Virgilio, via Pascoli, via Aristotele, trav. Via Omero, via Tirone, via Garibaldi, via Vittorio Emanuele)
5. Zona B1. Sub 4 (via M. Polo, via S. Francesco, via dei Mille, via Scolaretto, via Eroi del Mare, via Noè, lungomare Stefano Pugliese)
6. Zona B2. Sub 1 (viale Togliatti, via Fratelli Bandiera, via Fiume, lungomare Stefano Pugliese)
7. Zona B2. Sub 2 (viale Togliatti, via Roma, via della Libertà)
8. Zona B2. Sub 3 (via Lilio, via della Repubblica, via Omero, via Aristotele, via Pascoli, via Virgilio, via Mazzini)
9. Zona B2. Sub 4 (via Garibaldi, via Tirone, via Capo Alice, strada di piano, via Scolaretto)
10. Zona B2. Sub 5 – Montagnella: già oggetto di Piano Particolareggiato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 5 del 4 aprile 2002;
11. Zona B3. Sub 1;
12. Zona B3. Sub 2;
13. Zona B3. Sub 3 – Mandorleto: già oggetto di Piano Particolareggiato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 5 del 4 aprile 2002;
14. Zona B3. Sub 4 – San’Antonio: già oggetto di Piano Particolareggiato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 35 del 28 ottobre 2002;
15. Zona B3. Sub 5 – Scolaretto: già oggetto di Piano Particolareggiato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 5 del 4 aprile 2002;
16. Zona B3. Sub 6 – Artino Torre Nuova: già oggetto di Piano Particolareggiato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 5 del 4 aprile 2002;
17. Zona B4. Sub 1 - Vurghe: già oggetto di Piano Particolareggiato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 5 del 4 aprile 2002;
18. Zona B4. Sub 2 – Brisi: già oggetto di Piano Particolareggiato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 6 dell’11 febbraio 2005;
19. Zona B4. sub 3;

Il P.A.U. recepisce i piani particolareggiati già in atto di cui alle suddette delibere del Consiglio Comunale inserendole nella propria disciplina edilizia e urbanistica; in caso di modifiche planovolumetriche e di normativa tecnica d’attuazione dei Piani Particolareggiati, valgono le planimetrie e le norme del P.A.U.

6.0 – Ambiti territoriali

6.1 – Ambito A

È costituito dalle parti del territorio comunale interessato da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di pregio ambientale o da porzioni di esse.

Il P.A.U. interviene riducendo la delimitazione dell'ambito (che ancora oggi corrisponderebbe a quella del D.P.G.R. n° 94/'75 di approvazione del Programma di Fabbricazione) escludendo la zona a monte di Via Vittorio Emanuele che per qualità formale, tipologia edilizia e tecniche costruttive è assimilabile all'ambito B più prossimo.

L'ambito A è perimetrato e rappresentato alle tavole P.3 – P.5. e corrisponde alla parte dell'insediamento urbano di più antica formazione.

L'ambito A resta delimitato dal lungomare Stefano Pugliese a est, dalle vie Vittorio Emanuele e Cesare Battisti a ovest, da via Fiume a sud e da via dei Mille e via Polo a nord.

Si individuano 57 isolati di cui sono stati rilevati i dati dimensionali che definiscono i seguenti parametri urbanistici:

Analisi dello stato di fatto: rilievo dei parametri dimensionali e urbanistici.

Ambito A - Tavv. P.3 - P.5		
1	Sup. Territoriale	58.818 mq
2	Sup. Fondiaria	27.735 mq
3	Volume edilizio	239.697 mc
4	Superficie coperta	27.735 mq
5	Densità edilizia territoriale	4.08 mc/mq
6	Densità edilizia fondiaria (media)	8.64 mc/mq
7	Rapporto di copertura	1.00 mq/mq

Analisi dello stato di fatto: rilievo dei parametri dimensionali e urbanistici per isolato = comparto edilizio minimo

	Ambito A	sup. fondiaria	vol. urbanistico	densità edilizia
1	Isolato n° 01	315	3121	9,91
2	Isolato n° 02	342	3137	9,17
3	Isolato n° 03	350	2723	7,78
4	Isolato n° 04	670	6723	10,03
5	Isolato n° 05	300	2578	8,59
6	Isolato n° 06	1245	9855	7,92
7	Isolato n° 07	204	1029	5,04
8	Isolato n° 08	884	5643	6,38
9	Isolato n° 09	760	6272	8,25
10	Isolato n° 10	300	2516	8,39
11	Isolato n° 11	950	9998	10,52
12	Isolato n° 12	1410	13136	9,32
13	Isolato n° 13	685	5229	7,63
14	Isolato n° 14	245	2166	8,84
15	Isolato n° 15	190	720	3,79
16	Isolato n° 16	395	2864	7,25
17	Isolato n° 17	360	3276	9,10
18	Isolato n° 18	255	2568	10,07
19	Isolato n° 19	770	6275	8,15
20	Isolato n° 20	850	7500	8,82
21	Isolato n° 21	420	4500	10,71
22	Isolato n° 22	585	5381	9,20
23	Isolato n° 23	310	2927	9,44

24	Isolato n° 24	555	3830	6,90
25	Isolato n° 25	190	1840	9,68
26	Isolato n° 26	505	4242	8,40
27	Isolato n° 27	340	2648	7,79
28	Isolato n° 28	455	4730	10,40
29	Isolato n° 29	890	5719	6,43
30	Isolato n° 30	145	1750	12,07
31	Isolato n° 31	435	4129	9,49
32	Isolato n° 32	500	6249	12,50
33	Isolato n° 33	540	3588	6,64
34	Isolato n° 34	325	2672	8,22
35	Isolato n° 35	305	2185	7,16
36	Isolato n° 36	610	5764	9,45
37	Isolato n° 37	410	1577	3,85
38	Isolato n° 38	370	4067	10,99
39	Isolato n° 39	125	804	6,43
40	Isolato n° 40	350	2067	5,91
41	Isolato n° 41	130	450	3,46
42	Isolato n° 42	785	2064	2,63
43	Isolato n° 43	385	3600	9,35
44	Isolato n° 44	220	2235	10,16
45	Isolato n° 45	360	2364	6,57
46	Isolato n° 46	525	4825	9,19
47	Isolato n° 47	295	2850	9,66
48	Isolato n° 48	225	1147	5,10
49	Isolato n° 49	300	2434	8,11
50	Isolato n° 50	210	2349	11,19
51	Isolato n° 51	320	2978	9,31
52	Isolato n° 52	135	1250	9,26
53	Isolato n° 53	445	4250	9,55
54	Isolato n° 54	580	5099	8,79
55	Isolato n° 55	775	11759	15,17
56	Isolato n° 56	1460	16000	10,96
57	Isolato n° 57	740	6045	8,17
	Totale	27735	239697	8,64

L'ambito A è di fatto saturo e gli interventi di nuova edificazione e/o sostituzione edilizia sono demandati alla preventiva approvazione della strumentazione di pianificazione negoziata prevista dalla Legge regionale n° 19/2002; in particolare:

- a) i programmi integrati di intervento, di cui all'articolo 16 della Legge 17/02/1992, n° 179;
- b) i programmi di recupero urbano, di cui all'articolo 11 del D.L. 5/10/1993, n° 398, convertito con legge 4/12/1993, n° 493;
- c) i programmi di riqualificazione urbana, di cui all'articolo 2 della legge 17/02/1992, n° 179;
- d) i programmi di recupero degli insediamenti abusivi ai sensi dell'articolo 29, legge 28 febbraio 1985, n° 47;
- e) i comparti edificatori;
- f) i programmi speciali d'area.

Nel progetto degli strumenti di pianificazione negoziata si applicano le densità edilizie rilevate per i singoli isolati; nel caso di isolati con densità edilizia inferiore alla media si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria corrispondente alla densità fondiaria media dell'ambito A.

6.2 – Ambito B

L'Ambito B è costituito dalle parti di territorio comunale totalmente o parzialmente edificate diverse dall'ambito A.

Ai sensi del D.I. n° 1444/68 si considerano parzialmente edificate le zone la cui superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12.5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1.5 mc/mq.

Gli ambiti B, in funzione dei parametri edilizi e urbanistici rilevati, vengono suddivisi nei sottoambiti B1 – B2 – B3 – B4; questa operazione è resa necessaria per rendere coerente al contesto edificato le attività di completamento edilizio secondo il principio della perequazione urbanistica di cui all'art. 54 della legge urbanistica regionale n° 19/2002.

La individuazione di ulteriori sub-zone per ogni sottoambito consente una più precisa e puntuale definizione della normativa tecnica di attuazione in relazione alle oggettive condizioni al contorno.

6.2.1 – Sottoambito B1

Il sottoambito B1 è costituito dalle localizzazioni caratterizzate da alta densità territoriale corrispondenti alla prima naturale espansione del nucleo urbano originario sia nell'immediato perimetro che lungo la strada principale di accesso e collegamento alla infrastruttura viaria regionale ed interregionale.

Il sottoambito B1 viene a sua volta suddiviso nei sub 1 - 2 - 3 - 4 che hanno i seguenti parametri edilizi e urbanistici:

a) – B1 sub 1: resta delimitato dalle vie Cesare Battisti, via Roma, Viale della Libertà.

B1 - sub. 1		
1	Superficie Territoriale	65.473 mq
2	Superficie Fondiaria	45.175 mq
3	Volume edilizio	377.779 mc
4	Superficie coperta	39.300 mq
5	Densità Territoriale	5.77 mc/mq
6	Densità Fondiaria	8.36 mc/mq
7	Rapporto di copertura	0.87 mq/mq
8	Altezza media	9.61 m

b) – B1 sub 2: resta delimitato dalle vie Roma, Pola, Lilio, Carducci.

B1 sub. 2		
1	Superficie Territoriale	95.792 mq
2	Superficie Fondiaria	49.874 mq
3	Volume edilizio	354.188 mc
4	Superficie coperta	36.483 mq
5	Densità Territoriale	3.79 mc/mq
6	Densità Fondiaria	7.10 mc/mq
7	Rapporto di copertura	0.73 mq/mq
8	Altezza media	9.70 m

c) – B1 sub 3: resta delimitato dalle vie Roma, Avellino, Carducci, Mazzini, Virgilio, Pascoli, Aristotele, trav. Via Omero, Tirone, Garibaldi, Vittorio Emanuele.

B1 sub. 3		
1	Superficie Territoriale	116.020 mq
2	Superficie Fondiaria	76.013 mq
3	Volume edilizio	469.880 mc

4	Superficie coperta	57.009 mq
5	Densità Territoriale	4.05 mc/mq
6	Densità Fondiaria	8.24 mc/mq
7	Rapporto di copertura	0.75 mq/mq
8	Altezza media	9.50 m

d) – B1 sub 4: resta delimitato dalle vie Marco Polo, S. Francesco, dei Mille, Scolaretto, Eroi del Mare, Noè, lungomare Stefano Pugliese

B1 sub. 4		
1	Superficie Territoriale	51.475 mq
2	Superficie Fondiaria	33.432 mq
3	Volume edilizio	209.019 mc
4	Superficie coperta	26.172 mq
5	Densità Territoriale	4.08 mc/mq
6	Densità Fondiaria	6.25 mc/mq
7	Rapporto di copertura	0.78 mq/mq
8	Altezza media	8.98 m

6.2.2 – Sottoambito B2

Il sottoambito B2 è costituito da quartieri di densità edilizia medio-alta corrispondenti all'espansione urbana degli ultimi trenta anni. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale con attività di servizio e di commercio. Il sottoambito B2 viene suddiviso nei sub 1 – 2 – 3 – 4 – 5 che hanno i seguenti parametri urbanistici:

a) – B2 sub 1: resta delimitato dalle vie Togliatti, Fratelli Bandiera, Fiume, lungomare Stefano Pugliese

B2 sub 1		
1	Superficie Territoriale	14.492 mq
2	Superficie Fondiaria	8.828 mq
3	Volume edilizio	29.480 mc
4	Superficie coperta	4.536 mq
5	Densità Territoriale	2.03 mc/mq
6	Densità Fondiaria	3.34 mc/mq
7	Rapporto di copertura	0.51 mq/mq
8	Altezza media	6.30 m

b) – B2 sub 2: resta delimitato dalle vie Togliatti, Roma, della Libertà

B2 sub 2		
1	Superficie Territoriale	244.190 mq
2	Superficie Fondiaria	113.240 mq
3	Volume edilizio	704.089 mc
4	Superficie coperta	73.141 mq
5	Densità Territoriale	2.88 mc/mq
6	Densità Fondiaria	6.22 mc/mq
7	Rapporto di copertura	0.65 mq/mq
8	Altezza media	9.62 m

c) – B2 sub 3: resta delimitato dalle vie Lilio, della Repubblica, Omero, Aristotele, Pascoli, Virgilio, Mazzini

B2 sub 3		
1	Superficie Territoriale	85.310 mq
2	Superficie Fondiaria	72.613 mq
3	Volume edilizio	213.307 mc
4	Superficie coperta	22.583 mq
5	Densità Territoriale	2.50 mc/mq
6	Densità Fondiaria	5.67 mc/mq
7	Rapporto di copertura	0.6 mq/mq
8	Altezza media	9.54 m

d) – B2 sub 4: resta delimitato dalle vie Garibaldi, Tirone, Capo Alice, strada di piano, via Scolaretto

B2 sub 4		
1	Superficie Territoriale	97.540 mq
2	Superficie Fondiaria	78.324 mq
3	Volume edilizio	192.288 mc
4	Superficie coperta	24.591 mq
5	Densità Territoriale	1.97 mc/mq
6	Densità Fondiaria	4.61 mc/mq
7	Rapporto di copertura	0.42 mq/mq
8	Altezza media	7.81 m

e) – B2 sub 5: resta delimitato dalla strada di piano, dalle vie Roma, Stazione, Mandorleto, linea ferrata, via Ungheria, via Pola

B2 sub 5		
1	Superficie Territoriale	333.424 mq
2	Superficie Fondiaria	265.784 mq
3	Volume edilizio	790.608 mc
4	Superficie coperta	83.228 mq
5	Densità Territoriale	2.37 mc/mq
6	Densità Fondiaria	4.94 mc/mq
7	Rapporto di copertura	0.45 mq/mq
8	Altezza media	9.79 m

6.2.3 – Sottoambito B3

Il sottoambito B3 è di caratteristiche simili al B2 ma si rileva una minore densità territoriale in quanto sono presenti molteplici lotti ancora ineditati. La densità fondiaria è comunque generalmente alta e la tipologia edilizia utilizzata è l'edificio multipiano con struttura portante in cemento armato. La sottozona B3 corrisponde al naturale ampliamento del centro abitato secondo localizzazioni spontanee che spesso sono mal collegate con la viabilità urbana.

Il P.A.U. traccia l'infrastruttura viaria e il recupero urbano dei contesti in fase di completamento. Il sottoambito B3 viene suddivisa nei sub 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6.

a) – B3 sub 1: Area sottoferrovia sul lato sud di Via Roma.

B3 sub 1		
1	Superficie Territoriale	98.260 mq
2	Superficie Fondiaria	89.570 mq
3	Volume edilizio	130.970 mc
4	Superficie coperta	18.500 mq
5	Densità Territoriale	1.33 mc/mq
6	Densità Fondiaria	3.25 mc/mq
7	Rapporto di copertura	0.40 mq/mq
8	Altezza media	7.49 m

b) – B3 sub 2: area a monte della linea ferrata e delimitata dalla strada statale 106.

B3 sub 2		
1	Superficie Territoriale	158.000 mq
2	Superficie Fondiaria	118.500 mq
3	Volume edilizio	172.735 mc
4	Superficie coperta	19.650 mq
5	Densità Territoriale	1.09 mc/mq
6	Densità Fondiaria	4.40 mc/mq
7	Rapporto di copertura	0.4 mq/mq
8	Altezza media	8.18 m

c) – B3 sub 3: area a monte della linea ferrata e lungo via Mandorleto.

B3 sub 3		
1	Superficie Territoriale	144.400 mq
2	Superficie Fondiaria	121.750 mq
3	Volume edilizio	174.566 mc
4	Superficie coperta	21.740 mq
5	Densità Territoriale	1.21 mc/mq
6	Densità Fondiaria	3.21 mc/mq
7	Rapporto di copertura	0.40 mq/mq
8	Altezza media	8.03 m

d) – B3 sub 4: area lungo l'asse viario di via Tirone.

B3 sub 4		
1	Superficie Territoriale	570.616 mq
2	Superficie Fondiaria	427.962 mq
3	Volume edilizio	770.330 mc
4	Superficie coperta	102.300 mq
5	Densità Territoriale	1.35 mc/mq
6	Densità Fondiaria	3.35 mc/mq
7	Rapporto di copertura	0.35 mq/mq
8	Altezza media	7.53 m

e) – B3 sub 5: area lungo l'asse viario di via Scalaretto.

B3 sub 5		
1	Superficie Territoriale	163.770 mq
2	Superficie Fondiaria	122.830 mq
3	Volume edilizio	205.311 mc
4	Superficie coperta	19.714 mq

5	Densità Territoriale	1.25 mc/mq
6	Densità Fondiaria	3.12 mc/mq
7	Rapporto di copertura	0.30 mq/mq
8	Altezza media	8.08 m

f) – B3 sub 6: Area a sud di viale Togliatti – località Brisi.

B3 sub 6		
1	Superficie Territoriale	257.665 mq
2	Superficie Fondiaria	199.679 mq
3	Volume edilizio	300.934 mc
4	Superficie coperta	28.745 mq
5	Densità Territoriale	1.17 mc/mq
6	Densità Fondiaria	4.30 mc/mq
6	Rapporto di copertura	0.42 mq/mq
7	Altezza media	10.72 m

6.2.4 – Sottoambito B4

Il sottoambito B4 è costituito da edificazioni sparse sul territorio comunale, la sua individuazione nasce essenzialmente dalla necessità di consentire il recupero edilizio e urbanistico.

La densità fondiaria è generalmente alta e la tipologia edilizia utilizzata è l'edificio multipiano con struttura portante in cemento armato.

Il P.A.U. traccia la struttura viaria di collegamento e quindi determina la possibilità di fruizione di impianti e attrezzature pubbliche e di servizio esistenti e/o previsti negli ambiti centrali secondo raggi di influenza e percorsi coerenti.

L'ambito B4 è suddiviso nei sub 1 – 2 – 3 – 4 – 5; il P.A.U. interviene nei sub 1 – 2 - 3.

a) – B4 sub 1: corrisponde alla recente espansione nella zona nord della città, compresa tra Via Scalaretto a ovest e Via Punta Alice. Ai margini della zona sono posti a est il parco giochi comunale, e a nord il campo sportivo.

Gli edifici sono stati costruiti in prevalenza negli anni '80.

La zona è già in parte infrastrutturata, tranne nella parte più esterna delimitata dalla nuova viabilità del Piano Regolatore Generale.

Il tessuto urbano esistente appare privo di struttura e indefinito, la caratteristica è quella detta della presenza di molte costruzioni incomplete, insieme a una buona percentuale di aree non edificate.

Sono presenti attrezzature alberghiere e turistiche, mentre le attività artigianali e commerciali sono scarse.

B4 sub 1		
1	Superficie Territoriale	221.280 mq
2	Superficie Fondiaria	157.633 mq

b) – B4 sub 2: corrisponde alla recente espansione nella zona sud della città in località Brisi lungo la strada di penetrazione dalla S.S. 106 e cavalcavia ferroviario.

B4 sub 2		
1	Superficie Territoriale	182.187 mq
2	Superficie Fondiaria	129.784 mq

c) – B4 sub 3: corrisponde a una piccola area a nord del quartiere Sant’Antonio

B4 sub 3		
1	Superficie Territoriale	65.000 mq
2	Superficie Fondiaria	58.500 mq

d) – B4 sub 5: corrisponde all’area edificata di località Ceramidio

B4 sub 5		
1	Superficie Territoriale	75.000 mq
2	Superficie Fondiaria	50.000 mq

7.0 – Verifica degli standards urbanistici per gli ambiti A – B

Il D.I. n° 1444/1968 sugli standard urbanistici fissa i minimi obbligatori di spazi e servizi per abitante teorico insediato da prevedere nella formazione degli strumenti urbanistici.

La dotazione è rapportata alle oggettive condizioni ambientali riscontrate. Nell'impossibilità di reperire le aree necessarie sono ammesse deroghe che consentono dotazioni inferiori.

L'incidenza percentuale delle aree di uso pubblico è differente a seconda della zona territoriale omogenea interessata.

D'altra parte le Regioni a loro volta hanno emanato dispositivi normativi che in generale hanno aumentato anche considerevolmente la suddetta dotazione, in breve si afferma il principio che la pianificazione territoriale deve essere rapportata alle condizioni locali che non possono essere generalmente ricondotte alla applicazione rigida di una norma indifferenziata.

I tentativi per elaborare dei criteri oggettivi di qualificazione dei contesti ambientali su cui applicare le norme sono molteplici, ma in generale la suddivisione del territorio in zone omogenee si è dimostrata inadatta a controllare la dislocazione delle funzioni sul territorio la cui logica di distribuzione è difficilmente prevedibile dagli strumenti urbanistici.

La realizzazione dei servizi pubblici sul territorio è regolata, oltre che dagli strumenti urbanistici, da un insieme di disposizioni di legge che ne facilitano la realizzazione in presenza o meno di previsioni specifiche di piano.

Nella verifica e nel dimensionamento dello standard urbanistico del comune di Cirò Marina si fa notare che esiste un forte discostamento fra volume edilizio esistente e popolazione insediata giustificato dalla utilizzazione di quota parte del patrimonio edilizio per:

- attività turistiche stagionali;
- attività di servizio legate alle utenze stagionali;
- attività di commercializzazione e di servizio;
- funzioni complementari alla residenza compreso la presenza di magazzini e depositi indispensabili alle piccole attività agricole specializzate che costituiscono una diffusa forma economica.
- attività vitivinicole.

In breve, se il dimensionamento delle aree di uso pubblico fosse effettuato in funzione della cubatura edilizia tout court, ne deriverebbe un eccesso inutilizzato di aree (esempio aree scolastiche), mentre, per altre categorie, la dotazione sarebbe insufficiente (esempio aree a parcheggio).

Il P.R.G. ha localizzato e verificato la dotazione delle aree di uso pubblico afferenti alle zone territoriali omogenee di tipo A – B precisando che nelle altre zone territoriali omogenee gli standards urbanistici saranno reperiti all'interno delle stesse attraverso la pianificazione urbanistica di dettaglio.

Il P.A.U. non modifica quantitativamente in modo apprezzabile la dotazione di aree di uso pubblico; si conferma sostanzialmente il dimensionamento di P.R.G. al quale si rimanda per tutte le valutazioni afferenti il dimensionamento che resta ampiamente soddisfatto.

Con riferimento all'art. 53 della Legge urbanistica regionale si precisa che la valutazione dello standard urbanistico è finalizzato ad assicurare una diversa e migliore qualità urbana, gli standards debbono contribuire ad elevare il livello quantitativo e qualitativo del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi in genere, mirando a migliorare il livello delle attrezzature e spazi collettivi, idonei a soddisfare le esigenze dei cittadini.

Gli standards di qualità, in particolare, si esprimono attraverso la definizione:

- a) della quantità e della tipologia di tali dotazioni;
- b) delle caratteristiche prestazionali, in termini di accessibilità, di piena fruibilità e sicurezza per tutti i cittadini di ogni età e condizione;
- c) di equilibrata e razionale distribuzione nel territorio;
- d) di funzionalità e adeguatezza tecnologica;
- e) di semplicità ed economicità di gestione.

È contemplata la possibilità di soddisfare la percentuale di standards urbanistici anche con servizi e attrezzature private, purchè definitivamente destinati ad attività collettive e previo convenzionamento con il Comune.

8 . Il Piano Attuativo Urbanistico e gli strumenti di pianificazione programmata.

Essendo il P.A.U. esteso a quasi tutto il territorio comunale più densamente edificato prevede due modalità attuative che interessano specificatamente gli ambiti A e B:

- diretta nei modi e con le prescrizioni delle norme tecniche d'attuazione dello stesso P.A.U. e del Regolamento Edilizio;
-
- indiretta attraverso la redazione degli strumenti di pianificazione negoziata e di tutela del patrimonio edilizio e urbanistico previsti dalla legge regionale 19/2002 che consentono attività edilizie più complesse tese alla rivalutazione edilizia e urbana di intere parti del tessuto urbano.

Gli strumenti di pianificazione negoziata di cui all'art. 32 della legge 19/2002 sono i seguenti:

8.1 – Comparti Edificatori

Il comparto edificatorio è disciplinato dall'art. 31 della legge urbanistica regionale n° 19/2002; costituisce uno strumento di attuazione e di controllo urbanistico attraverso la collaborazione della pubblica amministrazione con i privati.

Il P.A.U. individua i comparti minimi che corrispondono agli isolati numerati da 1 a 57; la predisposizione di progetti unitari è demandata:

- ai proprietari singoli, associati o riuniti in consorzio degli immobili in essi compresi;
- a promotori cui i proprietari stessi possono conferire mandato;
- al Comune in qualità di proponente o mandatario esso stesso.

8.2 – Programma Integrato d'Intervento

Il programma integrato d'intervento è disciplinato dall'art. 33 della legge urbanistica regionale n° 19/2002 e disciplina un sistema complesso di azioni e misure sulle strutture urbane, attivando strumenti operativi di programmazione economica e territoriale.

Si attua mediante progetti unitari di dimensione e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione di parti di città. I suoi caratteri sono:

- a) pluralità di funzioni, di tipologie, di interventi, comprendendo in essi anche le opere di urbanizzazione, di completamento, ristrutturazione e/o sostituzione edilizia, di infrastrutture;
- b) pluralità di operatori e di corrispondenti risorse finanziarie pubbliche, private o in forme miste.

Il Consiglio comunale approva i singoli P.I.N.T. e la delibera di approvazione, corredata dai relativi elaborati tecnici, è depositata per la pubblica visione presso gli uffici comunali per un periodo di trenta giorni. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune e a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.

Osservazioni ai P.I.N.T., entro i termini di deposito, possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali dei P.I.N.T. sono destinati a produrre effetti diversi.

Alla scadenza dei termini di deposito, la Giunta comunale decide sulle osservazioni ed approva definitivamente i P.I.N.T..

Sono abilitati a proporre i P.I.N.T. sia soggetti pubblici che privati che dispongano del diritto di proprietà delle aree o degli immobili ovvero di un titolo che ne accerti la disponibilità e che qualifichi la posizione del soggetto stesso allo specifico fine del permesso di costruire.

8.3 – Programma di Recupero Urbano

Il programma di recupero urbano è disciplinato dall'art. 34 della legge urbanistica regionale; è finalizzato prevalentemente al recupero, non soltanto edilizio, del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e costituisce un insieme coordinato d'interventi:

- a) di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) ambientali per il miglioramento qualitativo del contesto urbano;
- c) edilizi per il recupero di edifici pubblici o di edilizia residenziale pubblica.

La realizzazione dei P.R.U. prevede il coinvolgimento dei privati ai quali è consentito di effettuare nuovi interventi edilizi, compensativi o premiali, all'interno delle aree oggetto di programma.

Le tipologie di intervento edilizio ammesse nel P.R.U. sono:

- a) il recupero degli edifici pubblici nell'ambito degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica anche realizzando volumi edilizi aggiuntivi di completamento e di integrazione;
- b) il completamento degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica con interventi di nuova edificazione abitativa e non abitativa da realizzare al loro interno, accompagnati dal recupero contestuale degli edifici esistenti nonché dal potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) l'integrazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica con interventi di nuova edificazione abitativa e non abitativa da realizzare su aree contigue o prossime, accompagnati dal recupero contestuale degli edifici esistenti nonché dal potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) la realizzazione, su aree esterne agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica ma in funzione del loro recupero, di nuovi edifici abitativi e non abitativi a condizione che quelli abitativi siano utilizzati quali «case parcheggio» nell'intesa che a fine locazione essi tornino nella piena disponibilità dell'operatore.

Il Consiglio comunale approva i P.R.U. e la delibera di approvazione, corredata dai relativi elaborati tecnici, è depositata per la pubblica visione presso gli uffici comunali per un periodo di trenta giorni. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune e a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.

Osservazioni ai P.R.U., entro i termini di deposito, possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali i contenuti dei P.R.U. sono destinati a produrre effetti diretti.

Successivamente alla scadenza dei termini di deposito, il Consiglio comunale decide sulle osservazioni ed approva definitivamente i P.R.U..

I programmi per la tutela e recupero del patrimonio edilizio e urbanistico sono riportati nel Capitolo VI della legge 19/2002; in particolare:

8.4 – Programma di Riqualificazione Urbana

Il programma di riqualificazione urbana (RIURB) è disciplinato dall'art. 35 della legge urbanistica regionale n° 19/2002. Il RIURB è finalizzato a promuovere il recupero edilizio di ambiti della città appositamente identificati e delimitati, fruendo di finanziamenti pubblici e dell'eventuale concorso di risorse finanziarie private; obiettivo del RIURB è:

- riqualificare aree degradate o dimesse risanandone l'edificato e potenziandone le dotazioni attraverso la previsione di nuovi servizi e/o spazi verdi;
- promuovere azioni produttive e terziarie di livello elevato
- promuovere servizi urbani pubblici o di interesse collettivo in grado di contribuire allo sviluppo del territorio.

Presupposto necessario perché si possa procedere alla proposta di RIURB è l'adozione da parte del Consiglio comunale del documento sulle aree urbane di crisi con il quale si possono anche impegnare quote del bilancio alla realizzazione degli stessi RIURB.

La proposta di RIURB è di esclusiva competenza delle Amministrazioni comunali che possono, nel processo di formazione, approvazione e realizzazione, coinvolgere gli Enti pubblici interessati alle iniziative ovvero privati singoli, associati o riuniti in consorzio.

La formazione ed attuazione dei RIURB è affidata alla sottoscrizione di appositi Accordi di Programma fra la Provincia, l'Amministrazione proponente e gli altri Enti e/o soggetti coinvolti. La sottoscrizione dell'Accordo di Programma comporta le determinazioni degli effetti di cui all'articolo 15 della legge urbanistica regionale n° 19/2002, nonché consente di ritenere automaticamente approvate anche le varianti agli strumenti urbanistici comunali che la realizzazione dei programmi eventualmente comportano.

Il RIURB deve:

- a) specificare le condizioni generali di accessibilità (connessione dell'ambito di intervento al sistema principale della mobilità ed ai principali collegamenti esterni) e di disimpegno interno (connessioni interne primarie);
- b) evidenziare le aree e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico e le grandi aree verdi destinati a parco urbano;
- c) localizzare le funzioni strategiche non residenziali;
- d) individuare il patrimonio edilizio pubblico da recuperare con interventi coordinati;
- e) identificare gli edifici di proprietà comunale o pubblica funzionalmente collegabili al RIURB in quanto utili a facilitare la riqualificazione (fornendo gli alloggi di parcheggio);
- f) delimitare le aree comunali e private destinabili ad edilizia residenziale pubblica e privata;
- g) evidenziare le aree ed i fabbricati recuperabili attraverso idonei piani attuativi, come i P.I.N.T. ed i P.R.U.;
- h) delimitare le singole sottounità d'intervento coordinato, specificando di ciascuna il peso insediativo esistente e quello previsto; il fabbisogno di aree di standard ed il messaggio funzionale (residenziale, non residenziale, produttivo) imposto (cioè non derogabile) oppure suggerito (e perciò modificabile nel caso di allocazione di funzioni strategiche o pregiate o di attuazione di importanti opere infrastrutturali pubbliche o di uso pubblico), l'articolazione dell'edificabilità residenziale tra le varie forme di utilizzo (libera, convenzionata, agevolata, sovvenzionata), anch'essa negoziabile nei casi di cui al punto precedente.

Successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, il Comune provvede al deposito del RIURB per la pubblica visione presso gli uffici comunali per un periodo di trenta giorni. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune ed a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.

Osservazioni ai RIURB, entro i termini di deposito di cui al comma 6, possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali i contenuti dei RIURB sono destinati a produrre effetti diretti.

Successivamente alla scadenza dei termini di deposito, il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni ed approva definitivamente i RIURB.

8.5 – Programmi di recupero degli insediamenti abusivi (P.R.A.)

I programmi di recupero degli insediamenti abusivi (P.R.A.) sono finalizzati al reinserimento nel contesto urbano di parti della città, attraverso interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica ed ambientale, realizzati senza aumento di volumetria, ad eccezione dei volumi edilizi da destinare a servizi caratterizzati da opere di:

- a) realizzazione, ammodernamento e manutenzione delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- b) miglioramento del contesto ambientale;
- c) recupero degli edifici con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- d) risanamento conservativo e ristrutturazione.

I programmi devono tenere conto dei seguenti principi fondamentali:

- e) realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;
- f) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico;
- g) garantire un razionale inserimento territoriale ed urbano dell'insediamento.

Le aree da assoggettare ai P.R.A. sono identificate dall'Amministrazione comunale in sede di redazione del P.S.C., o di altri strumenti attuativi, in considerazione della presenza, negli ambiti da delimitare, di edifici condonati ovvero in attesa di perfezionamento del condono presentato ai sensi delle leggi statali vigenti.

Nel delimitare le aree le Amministrazioni prendono in considerazione zone della città in cui la presenza di edifici, o parti di essi, condonati è causa di accentuato degrado e/o di deterioramento di contesti ambientali rilevanti dal punto di vista storico, architettonico, paesaggistico.

L'attuazione dei programmi può essere affidata in concessione a imprese, o ad Associazioni di imprese, o a loro consorzi, che dimostrino di avere i requisiti tecnici e finanziari per il programma proposto, ai sensi della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni ed integrazioni. Il permesso di costruire fa riferimento all'apposita convenzione nella quale sono precisati, tra l'altro, i contenuti economici e finanziari degli interventi di recupero urbanistico. Eventuali accordi preliminari o proposte di soggetti privati finalizzati all'attuazione del programma devono essere parte integrante della documentazione del programma stesso.

I nuclei di edificazione abusiva ai fini del loro recupero vengono delimitati e definiti, per quanto riguarda densità ed indici territoriali, nel P.S.C..

Nel caso in cui il piano interessi aree sottoposte a vincolo paesistico, ambientale o idrogeologico, ovvero a qualsiasi altro regime vincolistico, preventivamente all'approvazione il Comune acquisisce il parere dell'autorità competente alla tutela del vincolo.

Per assicurare la fattibilità economica degli interventi la convenzione prevede l'utilizzo anche di risorse finanziarie derivanti dalle oblazioni e dagli oneri concessori e sanzionatori dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria relativi agli edifici compresi nell'ambito territoriale del programma. Lo stesso deve essere accompagnato da un'accurata relazione finanziaria con individuazione delle risorse pubbliche e private necessarie all'attuazione degli interventi di recupero dell'insediamento.

Le tipologie d'intervento edilizio ammesse nei P.R.A. sono:

- a) il recupero o la riqualificazione di edifici da destinare a servizi nell'ambito delle aree delimitate;
- b) il completamento delle zone comprese nelle aree delimitate, accompagnati dal recupero contestuale degli edifici esistenti nonché dal potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La formazione ed attuazione del P.R.A. è affidata alla sottoscrizione di appositi Accordi di Programma fra la Regione, Comune e gli altri Enti e/o soggetti coinvolti. Il progetto di P.R.A. è composto da:

- 1. lo stralcio dello strumento generale di riferimento in cui verrà delimitato l'ambito di applicazione del P.R.A.;
- 2. la tavola delle destinazioni d'uso presenti nell'ambito d'intervento;
- 3. la tavola e/o la relazione descrittiva dello stato degli immobili e degli eventuali vincoli che gravano sulla zona d'intervento;
- 4. l'elenco catastale degli immobili oggetto del P.R.A.;
- 5. le tavole di progetto del P.R.A. che evidenzino le tipologie d'intervento edilizie, urbanizzative ed ambientali;
- 6. l'eventuale tavola di variante dello strumento urbanistico sovraordinato;
- 7. la planivolumetria degli interventi edilizi;
- 8. i progetti di massima delle singole opere;
- 9. il piano della viabilità ed il piano delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 10. la relazione tecnica illustrativa che, fra l'altro, contenga la stima analitica dei nuclei familiari interessati dal P.R.A. e, qualora si realizzino alloggi parcheggio, descriva le modalità dell'alloggiamento temporaneo e della sistemazione definitiva;
- 11. una relazione geologico-tecnica per la valutazione del livello di pericolosità geologica in assenza ed in presenza delle opere, definita mediante le opportune indagini di cui all'art. 20, comma 4, lett. b);
- 12. la relazione sui costi di realizzazione, sulle fonti di finanziamento, sulla convenienza dell'intervento e sui benefici finali che esso produrrà;
- 13. il programma di attuazione degli interventi;
- 14. l'atto o gli atti d'obbligo e la eventuale bozza di convenzione;
- 15. il piano delle tipologie d'intervento ed il piano dell'arredo urbano;
- 16. le norme specifiche di attuazione.

Successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, il Comune provvede al deposito del P.R.A. per la pubblica visione presso gli uffici comunali per un periodo di trenta giorni. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune ed a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.

Osservazione al P.R.A., entro i termini di deposito di cui al comma 11, possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali i contenuti del P.R.A. sono destinati a produrre effetti diretti.

Successivamente alla scadenza dei termini di deposito, il Consiglio comunale decide sulle osservazioni ed approva definitivamente il P.R.A..

La Giunta regionale, in occasione della formazione del bilancio di previsione annuale, individua le quote di finanziamento da destinare ai P.R.A., i criteri per l'ammissibilità delle domande di finanziamento dei programmi e quelli per la selezione delle proposte.

Non possono comunque entrare a far parte del P.R.A. edifici od opere che, alla data di adozione del P.R.A. medesimo, non siano stati oggetto del provvedimento di sanatoria da parte del Sindaco, ai sensi della disciplina statale vigente.

I suoli che sono di fatto utilizzati come strade di penetrazione del comparto edilizio condonato, per effetto della presente legge sono acquisiti al patrimonio comunale senza corrispettivo finanziario e come tali sono trascritti nel registro del patrimonio indisponibile, in quanto opere di urbanizzazione.

8.6 - Interventi di bonifica urbanistica-edilizia

I Comuni, singoli e associati, predispongono il piano di rottamazione e recupero delle opere, manufatti ed edifici, già oggetto di condono o, comunque realizzati con modalità, materiali, carenze di impianti, assenza o assoluta carenza di opere di urbanizzazione o di smaltimento e/o trattamento delle acque di risulta e dei rifiuti, tali da determinare, in un quadro di interesse pubblico generale, la necessità di ripristino e bonifica dei siti territoriali interessati.

TITOLO II

CAPITOLO I – NORME PRELIMINARI

Art. 1 – P.A.U. contenuto e ambito di applicazione delle norme tecniche d’attuazione

1. Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica e edilizia del territorio comunale degli ambiti A - B, è disciplinata dalle presenti Norme Tecniche d’Attuazione, oltre che dalle Leggi statali, dalla Legge Urbanistica della Calabria n° 19/2002 e dai regolamenti applicabili in materia.
2. Il P.A.U. ha la durata di dieci anni a decorrere dalla data di approvazione e entro tale termine deve essere attuato.
3. Tutte le opere pubbliche in esso previste sono da considerarsi opere di pubblica utilità ai sensi dell’art. 16 Legge urbanistica nazionale 1150/42 e successive modifiche e integrazioni.
4. Il P.A.U. svolge comunque una funzione regolatrice di disciplina dell’attività edificatoria con validità a tempo indeterminato; decorso il termine di cui al comma 2, per la parte non attuata, rimane l’obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona in esso stabiliti.
4. Il Comune ha facoltà di approvare un nuovo P.A.U. per la parte inattuata e/o di variare lo stesso anche prima della scadenza di cui al comma 2.

Art. 2 – Finalità delle norme

1. Le presenti norme disciplinano l’edificabilità e le previsioni d’uso del suolo all’interno delle aree perimetrate oggetto di Piano Urbanistico Attuativo (in seguito indicato con la sigla P.A.U.).
2. Oggetto di P.A.U. sono le zone territoriali omogenee A e B secondo lo zoning di Piano Regolatore Generale; in particolare:

Zona A – Centro storico;

Zona B1. Sub 1 (*via Cesare Battisti, via Roma, Viale della Libertà*)

Zona B1. Sub 2 (*via Roma, via Pola, via Lilio, via Carducci*)

Zona B1. Sub 3 (*via Roma, via Avellino, via Carducci, via Mazzini, via Virgilio, via Pascoli, via Aristotele, trav. Via Omero, via Tirone, via Garibaldi, via Vittorio Emanuele*)

Zona B1. Sub 4 (*via M. Polo, via S. Francesco, via dei Mille, via Scolaretto, via Eroi del Mare, via Noè, lungomare Stefano Pugliese*)

Zona B2. Sub 1 (*viale Togliatti, via Fratelli Bandiera, via Fiume, lungomare Stefano Pugliese*)

Zona B2. Sub 2 (*viale Togliatti, via Roma, viale della Libertà*)

Zona B2. Sub 3 (*via Lilio, via della Repubblica, via Omero, via Aristotele, via Pascoli, via Virgilio, via Mazzini*)

Zona B2. Sub 4 (*via Garibaldi, via Tirone, via Capo Alice, strada di piano, via Scolaretto*)

Zona B2. Sub 5 (*strada di piano, via Roma, via Stazione, via mandorleto, linea ferrata, via Ungheria, via Pola*)

Zona B3. Sub 1;

Zona B3. Sub 2;

Zona B3. Sub 3;

Zona B3. Sub 4;

Zona B3. Sub 5;

Zona B3. Sub 6;

Zona B4. Sub 1;

Zona B4. Sub 2;
Zona B4. Sub 3;
Zona B4. Sub 5

3. Il P.A.U. è strumento di attuazione del Piano Regolatore Generale e ne specifica le previsioni in esso contenute nell'ambito delle aree interessate, con riferimento all'effettivo stato di fatto per il riassetto del tessuto urbanistico preesistente che può anche portare alla modifica funzionale dello zoning di P.R.G.

4. Costituiscono parte integrante del P.A.U. i seguenti elaborati:

Analisi dello stato di fatto:

Tav. A.01 – Planimetria generale	scala 1:5000
Tav. A.02 – Planimetria centro abitato	scala 1:2000
Tav. A. 1 – Località Scalaretto. Zona nord	scala 1:1000
Tav. A. 2 – Località Mandorleto – Via Tirone. Zona ovest	scala 1:1000
Tav. A. 3 – Località Scalaretto. Zona nord	scala 1:1000
Tav. A. 4 – Via Roma – Stazione – Via Pola	scala 1:1000
Tav. A. 5 – Via Roma – Porto – Via Togliatti	scala 1:1000
Tav. A. 6 – Località Brisi. Zona ovest	scala 1:1000
Tav. A. 7 – Località Brisi. Zona est	scala 1:1000
Tav. A. 8 – Località Brisi – Foce Lipuda	scala 1:1000

Progetto P.A.U.:

Tav. P. 0 – Planimetria Generale	scala 1:2000
Tav. P. 1 – Località Scalaretto. Zona nord	scala 1:1000
Tav. P. 2 – Località Mandorleto – Via Tirone. Zona ovest	scala 1:1000
Tav. P. 3 – Località Scalaretto. Zona nord	scala 1:1000
Tav. P. 4 – Via Roma – Stazione – Via Pola	scala 1:1000
Tav. P. 5 – Via Roma – Porto – Via Togliatti	scala 1:1000
Tav. P. 6 – Località Brisi. Zona ovest	scala 1:1000
Tav. P. 7 – Località Brisi. Zona est	scala 1:1000
Tav. P. 8 – Località Brisi – Foce Lipuda	scala 1:1000
Tav. P. 9 – Relazione – Norme tecniche d'attuazione.	

5. Rientrano nelle finalità del P.A.U. il recupero degli insediamenti abusivi ai sensi della normativa del Capo III della legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

6. In presenza di discordanze fra disegni in diversa scala valgono le indicazioni degli elaborati in scala di maggiore dettaglio.

Art. 3 – Definizioni

1. Ai fini della presenti Norme si intende per:

1.1) costruzione:

- le opere edilizie emergenti dal suolo o riguardanti il sottosuolo, realizzate in qualsiasi materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità utilizzabile in qualsivoglia maniera e non rientri nella categoria dei veicoli.

1.2) fronte di una costruzione: la proiezione ortogonale, sul piano verticale, delle facciate con l'esclusione delle sporgenze che abbiano solo una funzione ornamentale.

1.3) ricostruzione: la riedificazione di una costruzione, o di parte di essa, demolita o diruta.

1.4) ampliamento: l'aumento delle dimensioni in pianta di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio e quindi di un volume, supplementari.

1.5) sopraelevazione: l'estensione in senso verticale, di tutta o parte, della costruzione esistente.

1.6) manutenzione ordinaria: qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

1.7) manutenzione straordinaria: l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

1.8) restauro e risanamento conservativo: si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.

1.9) ristrutturazione edilizia: il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la realizzazione delle coperture a tetto su edifici a lastrico solare. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

1.10) nuova costruzione: il complesso degli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono da considerarsi tali:

1.10.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 10.6);

1.10.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

1.10.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

1.10.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

1.10.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

1.10.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

1.10.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;

1.11) ristrutturazione urbanistica: qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Tale categoria di intervento comprende anche la demolizione di un edificio, sia finalizzata alla ricostruzione, secondo gli indici previsti dallo strumento urbanistico, sia finalizzata alla disponibilità dell'area per servizi di carattere pubblico.

1.12) planivolumetrico: l'elaborato tecnico nel quale sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici. Esso non deve intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni, che si presume siano costruite in ampi archi temporali, ma è opportuno che venga formulato in modo da consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica. È sufficiente definire graficamente un planivolumetrico che nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, anche in deroga alle altezze massime ammesse, rappresenta gli involucri entro i quali dovranno essere contenuti i volumi edilizi degli edifici definiti con la richiesta di permesso di costruzione.

1.13) unità insediativa: resta definita dagli interventi residenziali eseguiti con progettazione unitaria estesa a un intero comparto o sub comparto attraverso l'accorpamento di più lotti, con studio planivolumetrico come definito al p.to 1.12), cioè finalizzato a dare organicità agli interventi ed evitare una successiva frammentazione.

Art. 4 – Parametri ed indici urbanistici ed edilizi

1. Superficie Territoriale (S.T.) espressa in mq.

Per “superficie territoriale” si intende quella riferita agli interventi di Pianificazione Attuativa Unitaria (P.A.U.), al netto della viabilità pubblica esistente o di P.A.U. se non diversamente specificato. Ai fini del calcolo della volumetria realizzabile negli ambiti soggetti a P.A.U. sono computabili le superfici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, ferroviario, dei fossi e corsi d'acqua.

2. Indice di Fabbricabilità Territoriale (I.F.T.) espresso in mc/mq.

Per “indice di fabbricabilità territoriale” si intende il rapporto tra volume massimo realizzabile e superficie territoriale. Si applica negli ambiti soggetti a pianificazione negoziata.

3. Superficie Minima di intervento (S.M.) espressa in mq.

Per “superficie minima di intervento” si intende la superficie territoriale minima, indicata nelle Norme Tecniche per predisporre e realizzare un intervento di pianificazione negoziata.

4. Superficie Fondiaria (S.F.) espressa in mq.

Per “superficie fondiaria” si intende l'area edificabile, al netto delle strade pubbliche esistenti e/o previste nel P.A.U. (al lordo di quest'ultime se cedute gratuitamente al Comune), e delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie. Nei P.A.U. corrisponde alla superficie dei lotti. Ai fini del calcolo della volumetria realizzabile sono computabili le superfici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, ferroviario dei fossi e dei corsi d'acqua.

5. Indice di Fabbricabilità Fondiaria (I.F.F.) espresso in mc/mq.

Per “indice di fabbricabilità fondiaria” si intende il rapporto fra il volume realizzabile e la superficie fondiaria.

6. Lotto Minimo d'intervento (L.M.) espresso in mq.

Per “lotto minimo d'intervento” si intende la superficie fondiaria minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di pianificazione negoziata, la superficie minima dell'area interessata.

7. Superficie destinata ad opere di Urbanizzazione Primaria (S.U.P.) espressa in mq. Comprende tutte le aree esistenti e di progetto per le opere di urbanizzazione primaria.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- le fognature e gli impianti di depurazione;
- il sistema di distribuzione dell'acqua;
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- la pubblica illuminazione;
- il verde attrezzato;
- gli allacciamenti agli impianti a rete.

8. Superficie destinata ad opere di Urbanizzazione Secondaria (S.U.S.) espressa in mq. Comprende tutte le aree esistenti e di progetto per le opere di urbanizzazione secondaria.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido e le scuole dell'infanzia;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- i centri sociali e civici, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- i parcheggi pubblici.

9. Comparto edificatorio (C.e.).

Il Comparto edificatorio è uno strumento di attuazione e di controllo urbanistico che nasce dalla collaborazione fra pubblica amministrazione e privati per lo sviluppo del territorio. I criteri per la individuazione e formazione dei Comparti edificatori sono definiti dal P.A.U. nei vari ambiti. La proposizione, predisposizione ed attuazione è demandata all'intervento privato.

10. Superficie Coperta di un edificio (S.C.) espressa in mq.

Per “superficie coperta di un edificio” si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti.

11. Rapporto di Copertura (R.C.) espresso in mq/mq.

Per “rapporto di copertura” s'intende il rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria.

12. Superficie Utile abitabile (S.U.) espressa in mq.

Per “superficie utile abitabile” si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sginci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

13. Superficie non Residenziale (S.n.R.) espressa in mq.

Per “superficie non residenziale” si intende quella destinata a servizi ed accessori di pertinenza delle residenze, misurate come al punto 12. Tali superfici riguardano:

- cantine, soffitte, lavatoi comuni,
- locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche ed altri locali similari;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- logge e balconi.

14. Superficie complessiva (S.c.) espressa in mq.

Per “superficie complessiva” di un’unità residenziale, si intende la somma della superficie utile abitabile (S.U.) e del 60% della superficie non residenziale (S.n.R.). La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione dell’edificio.

15. Superficie permeabile (S.p.) espressa in mq.

Per “superficie permeabile” si intende l’estensione minima in grado di assorbire il 70% delle acque meteoriche senza l’uso di sistemi di drenaggio e/o canalizzazione.

16. Superficie utile lorda (S.u.l.) espressa in mq. È la somma delle superfici di tutti i piani fuori e entro terra comprese entro i profili esterni delle murature. Dal computo della superficie utile lorda sono esclusi:

- a) porticati di uso pubblico;
- b) aggetti aperti, terrazze, balconi, logge, volumi tecnici;
- c) centrali termiche, cabine elettriche, immondezze, cantine, ambienti di servizio dell’immobile;
- d) sottotetto non abitabile;
- e) i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i 30 cm di spessore e fino a un massimo di ulteriori cm 25;

Nel computo della superficie utile lorda è compreso il sottotetto per la parte con altezza media ponderale superiore a m 2.00.

17. Altezza lorda di piano di un fabbricato (H.p.) espressa in m.

È l’altezza dei piani misurata da pavimento a pavimento con eccezione dell’ultimo piano la cui altezza va misurata all’intradosso del solaio di copertura; nel caso di piano delimitato da superfici orizzontali discontinue o da superfici inclinate l’altezza lorda di piano è la media delle altezze presenti.

Nel caso di piani seminterrati le altezze vanno misurate come differenza di quota fra la sistemazione esterna dell’edificio e la quota del pavimento del primo solaio fuori terra ovvero come media in caso di sistemazione esterna su diverse quote.

Resta esclusa dalla determinazione dell’altezza lorda di piano il maggiore spessore dei solai per la sola parte eccedente i 20 cm.

18. Altezza di ciascun fronte di un fabbricato (H.f.) espressa in m.

È data dalla differenza tra le quote del marciapiede stradale per il fronte verso strada e del piano di campagna per gli altri fronti, e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale di facciata e l’intradosso del solaio di copertura sia orizzontale che inclinato.

19. Altezza di un fabbricato (H) espressa in m.

È la media delle altezze dei fronti: sono esclusi dai limiti di altezza i volumi tecnici.

20. Volume urbanistico di un edificio (V.u.e.) espresso in mc.

È la somma dei prodotti delle superfici utili lorde (Su) di ogni piano per le relative altezze lorde (Hp) misurate come previsto nel presente articolo.

21. Volumi tecnici di un fabbricato (V.t.) espresso in mc.

Sono i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l’accesso agli impianti tecnici (idrici, elevatori, televisivi, di protezione, di condizionamento e ventilazione, che non possono per esigenze funzionali trovare posto entro il corpo del fabbricato.

22. Distanza tra gli edifici (D.e.) espressa in m.

Per “distanza tra gli edifici” s’intende la distanza minima tra i fronti dei fabbricati, misurata dal piano verticale dei volumi chiusi di massima sporgenza.

Nel caso di fronti fra gli edifici non paralleli deve in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritte dal P.A.U.; tale distanza va rispettata anche se le costruzioni si fronteggiano parzialmente.

Le norme relative alle distanze tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

23. Distanza dai confini o dal filo stradale espressa in m.

Per “distanza dai confini o dal filo stradale” s’intende la distanza tra il fronte del fabbricato, misurata dal piano verticale dei volumi chiusi di massima sporgenza, e la linea di confine o il filo stradale.

24. Numero dei piani fuori terra.

Per “numero dei piani” s’intende il numero dei piani che concorrono alla determinazione del volume urbanistico dell’edificio (V.u.e.)

25. Lunghezza Massima dei prospetti (L.M.) espressa in m.

Per lunghezza massima dei prospetti s’intende la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

26. Spazi interni agli edifici

Per “spazi interni agli edifici” s’intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro; in particolare si definisce:

- a) patio: lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all’ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;
- b) chiostro: lo spazio interno di un edificio di superficie superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20.00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 300;
- c) cavedio: uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie minima di mq 2.00 e sulla quale non si aprono finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara e avere aerazione naturale.

27. Indice di piantumazione

Per “indice di piantumazione” si intende il numero di piante di alto fusto di essenze arboree mediterranee prescritto ogni 100 mq di superficie da piantumare.

CAPITOLO II

NORME DEL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DELLA CALABRIA E SITUAZIONI DI DISSESTO IN ATTO

Art. 5 – Norme del Piano di Assetto Idrogeologico

1. Negli elaborati grafici del P.A.U. sono riportate le perimetrazioni delle aree a rischio di frana, a rischio idraulico e a rischio di erosione costiera così come delimitate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Calabria (P.A.I.) approvato con Delibera del Consiglio regionale n° 115 del 28.12.2001, con le modifiche richieste dal comune di Cirò Marina e approvate dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino con Delibera n° 71 del 27.10.2004 ai sensi dell'art. 2 comma 2 delle Norme di Attuazione e Misure di Salvaguardia del P.A.I.

2. È riportata altresì la traccia planimetrica della linea di frattura rilevata in seguito al fenomeno di dissesto del suolo verificatosi nell'estate 2004 e in corso di studio da parte del C.N.R. – I.R.P.I. di Cosenza.

3. In conformità alle indicazioni date dalle risultanze della prima fase di studio del fenomeno sono stabiliti due “livelli di attenzione” nella fascia di territorio a monte e a valle della frattura:

- a) un primo livello di attenzione “alto” per una fascia di dieci metri a monte e a valle della linea di frattura dove non sarà possibile, anche a seguito di demolizione, alcuna nuova realizzazione o ricostruzione di strutture permanentemente occupate; saranno permessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In questa fascia saranno accertate le condizioni statiche di tutti gli edifici presenti e sulla base di tali rilievi dovranno essere individuate le strutture da delocalizzare e/o demolire.
- b) Un secondo livello di attenzione “media” per una fascia di venti metri a monte e a valle della fascia di attenzione di cui al punto a). In detta fascia sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ampliamento per adeguamento igienico-sanitario, attraverso tecniche di rinforzo e consolidamento delle strutture portanti sia in fondazione che in elevazione, da progettare considerando gli effetti di possibili cedimenti differenziali da valutare secondo le specifiche tecniche che saranno fornite dal C.N.R. – I.R.P.I.

4. Le specifiche tecniche di cui al punto b) potranno essere rimodulate in relazione agli studi di approfondimento in atto e alla oggettiva situazione dei luoghi interessati dal dissesto senza che ciò comporti variante al P.A.U.; allo stato le suddette aree vengono assoggettate alla disciplina delle aree qualificate R3 dal PAI.

5. Nelle aree delimitate dal P.A.I. e qualificate come R4 – R3 – R2 – R1 cioè considerate a rischio di frana, o di esondazione, o di erosione costiera, le norme di disciplina del rischio del suddetto P.A.I. sono sovraordinate a quelle del P.A.U.

6. Negli elaborati grafici del P.A.U. si hanno aree caratterizzate da due campiture sovrapposte:

- a) campitura che costituisce l'ambito territoriale definito dal P.A.U.;
- b) campitura che delimita l'area di rischio secondo il P.A.I. e della linea di frattura che interessa il centro abitato;

in queste aree si applicano le norme di attuazione del P.A.I. precisando che un edificio parzialmente ricadente nell'area di rischio si intende interessato nella sua totalità; in particolare:

6.1 – Nelle aree a rischio R4 e nelle aree in frana ad esse associate:

- 1) sono vietati scavi, riporti e movimenti di terra e tutte le attività che possono esaltare il livello di rischio e/o di pericolo;

- 2) è vietata ogni nuova forma di edificazione;
- 3) non è consentita la realizzazione di collettori fognari, condotte d'acquedotto, gasdotti o oleodotti ed elettrodotti o altre reti di servizio, salvo quando queste si configurano come opere di urbanizzazione primaria a scala comunale e siano ritenute indispensabili per l'interesse pubblico sancito con atto deliberativo del Consiglio comunale;
- 4) per le opere già autorizzate e non edificate dovranno essere attivate procedure ed interventi finalizzati all'eliminazione dei livelli di rischio e pericolosità esistenti.

6.2 – Nelle aree a rischio R4 e nelle aree in frana ad esse associate sono consentiti:

- 5) gli interventi per la mitigazione del rischio frana e in genere tutte le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi;
- 6) il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti subverticali;
- 7) gli interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici già compromessi nella stabilità strutturale per effetto di fenomeni di dissesto in atto;
- 8) gli interventi necessari a ridurre la vulnerabilità dei beni esposti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e di volume e senza mutamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;
- 9) gli interventi per la manutenzione ordinaria e straordinaria relativa alle opere infrastrutturali ed alle opere pubbliche o di interesse pubblico.

Tali interventi dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità geomorfologica il quale dovrà dimostrare:

- che non esistono alternative di progetto
- che la realizzazione dell'opera è legata ad una effettiva esigenza di pubblico interesse
- che i nuovi interventi previsti sono tali da migliorare o comunque non aggravare le condizioni di sicurezza del territorio.

6.3 – Nelle aree a rischio R3 e nelle aree in frana ad esse associate:

- 1) sono vietati scavi, riporti e movimenti di terra e tutte le attività che possono esaltare il livello di rischio e/o di pericolo;
- 2) è vietata ogni nuova forma di edificazione;
- 3) non è consentita la realizzazione di collettori fognari, condotte d'acquedotto, gasdotti o oleodotti ed elettrodotti o altre reti di servizio, salvo quando queste si configurano come opere di urbanizzazione primaria a scala comunale e siano ritenute indispensabili per l'interesse pubblico sancito con atto deliberativo del Consiglio comunale;
- 4) per le opere già autorizzate e non edificate dovranno essere attivate procedure ed interventi finalizzati all'eliminazione dei livelli di rischio e pericolosità esistenti.

6.4 – Nelle aree a rischio R3 e nelle aree in frana ad esse associate sono consentiti:

- 5) gli interventi per la mitigazione del rischio geomorfologico ivi presente ed in genere tutte le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi;
- 6) gli interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici già compromessi nella stabilità strutturale per effetto di fenomeni di dissesto in atto;
- 7) gli interventi per la manutenzione ordinaria e straordinaria relativa alle opere infrastrutturali ed alle opere pubbliche o di interesse pubblico (edifici storici e civili).

I progetti relativi dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità geomorfologica che dimostri che l'intervento rispetti il criterio di non aumentare il livello di rischio e di non precludere la possibilità di eliminare o ridurre le condizioni di rischio.

6.5 – Nelle aree a rischio R2 e R1 e nelle aree in frana ad esse associate la realizzazione di opere, di scavi e di riporti di qualsiasi natura, deve essere programmata sulla base di opportuni

rilievi e indagini geognostiche, di valutazione della stabilità globale dell'area e delle opere nelle condizioni "ante", "post" e in corso d'opera.

6.6 – Nel territorio comunale, dove non è ascrivibile alcun criterio di rischio da parte dell'Autorità di Bacino della Regione Calabria, in cui affiorano litotipi argilloso-marnosi e che presentano pendenze morfologiche superiori a 10° valgono le stesse condizioni relative alle Aree a rischio R2, R1 e delle aree in frana ad esse associate.

6.7 – Nelle aree a rischio R4 d'inondazione sono vietate tutte le opere ed attività di trasformazione dello stato dei luoghi e quelle di carattere urbanistico e edilizio, ad esclusiva eccezione di quelle di seguito elencate:

- 1) interventi di demolizione senza ricostruzione;
- 2) interventi sul patrimonio edilizio esistente, di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti dall'articolo 31, lettere a), b) e c) della Legge 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superfici e di volumi;
- 3) interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene del lavoro, di abbattimento delle barriere architettoniche, nonché interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi sismici e di miglioramento ed adeguamento sismico;
- 4) interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture, delle reti idriche e tecnologiche, delle opere idrauliche esistenti e delle reti viarie;
- 5) interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, previa approvazione dell'Autorità di Bacino, che non pregiudichino le attuali condizioni di sicurezza a monte e a valle dell'area oggetto dell'intervento;
- 6) interventi volti a diminuire il grado di vulnerabilità dei beni e degli edifici esistenti esposti al rischio, senza aumento di superficie e di volume;
- 7) ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o d'interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la sola realizzazione di nuove infrastrutture lineari o a rete non altrimenti localizzabili, compresi i manufatti funzionalmente connessi, a condizione che non costituiscano ostacolo al libero deflusso, o riduzione dell'attuale capacità d'invaso;
- 8) le pratiche per la corretta attività agraria, con esclusione di ogni intervento che comporti modifica della morfologia del territorio o che provochi ruscellamento ed erosione;
- 9) interventi volti alla bonifica dei siti inquinati, ai recuperi ambientali ed in generale alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione dei fattori d'interferenza antropica;
- 10) occupazioni temporanee, se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- 11) interventi di manutenzione idraulica, come definiti nelle specifiche tecniche.

Non è richiesto il parere di cui al R.D. n. 523/1904 rilasciato dall'autorità competente in materia idraulica relativamente agli interventi di cui alle lettere 1), 2), 3), 4), 8).

6.8 – Nelle aree a rischio R3 soggette a erosione costiera sono vietate tutte le opere ed attività di trasformazione dello stato dei luoghi e quelle di carattere urbanistico e edilizio, ad esclusiva eccezione di quelle di seguito elencate:

- 1) interventi di demolizione senza ricostruzione;
- 2) interventi sul patrimonio edilizio esistente, di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti dall'articolo 31, lettere a), b), c) della Legge 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superfici e di volumi;
- 3) interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene del lavoro, di abbattimento delle barriere architettoniche,

nonché interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi sismici e di miglioramento ed adeguamento sismico;

- 4) interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture, delle reti idriche e tecnologiche, delle opere idrauliche esistenti e delle reti viarie;
- 5) interventi volti a diminuire il grado di vulnerabilità dei beni e degli edifici esistenti esposti al rischio, senza aumento di superficie e di volume;
- 6) ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o d'interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la sola realizzazione di nuove infrastrutture altrimenti localizzabili, compresi i manufatti funzionalmente connessi, a condizione che non costituiscano condizione di innesco o di accelerazione del processo di erosione;
- 7) interventi volti ai recuperi ambientali ed in generale alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione dei fattori d'interferenza antropica;
- 8) occupazioni temporanee realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di mareggiata;
- 9) interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria relativa alle opere infrastrutturali e alle opere pubbliche o di interesse pubblico.

I progetti relativi agli interventi di cui sopra, escluso il punto 1, dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità geomorfologica, il quale dimostri che l'intervento in esame è stato progettato rispettando il criterio di non aumentare i processi erosione ivi registrati e di non precludere la possibilità di eliminare o ridurre le condizioni di rischio, che dovrà ottenere l'approvazione dei competenti servizi regionali, previo parere dell'ABR, che deve esprimersi entro sessanta giorni.

Sugli edifici e sulle infrastrutture di competenza comunale già compromessi nella stabilità strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli volti alla tutela della pubblica incolumità.

Non sono consentite le operazioni che comportino eliminazione o riduzione dei cordoni dunari costieri.

6.9 – Nelle aree a rischio R3 soggette a erosione costiera sono ammessi:

- 10) tutti gli interventi consentiti nelle aree a rischio di erosione costiera;
- 11) gli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 31 della legge 457/1978 senza aumento di superficie e volume, a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo ai processi di ripascimento;
- 12) gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per necessità di adeguamento igienico-sanitario;
- 13) depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate, da realizzarsi secondo le modalità prescritte dai dispositivi di autorizzazione.

La realizzazione di opere, scavi e riporti di qualsiasi natura deve essere programmata sulla base di opportuni rilievi ed indagini estese su tutta l'unità fisiografica, di valutazioni della stabilità globale della linea di riva e delle opere nelle condizioni "ante", "post" e in corso d'opera effettuate da un professionista abilitato.

Non sono consentite le operazioni che comportino eliminazione o riduzione dei cordoni dunari costieri.

7. L'Amministrazione comunale può effettuare verifiche e presentare istanza di modifica della perimetrazione delle aree di rischio all'Autorità di Bacino della Calabria in base a più approfondite conoscenze delle condizioni effettive dei fenomeni di dissesto idrogeologico.

8. In caso di eventuale non corrispondenza delle indicazioni fra le tavole in diversa scala prevalgono le indicazioni delle tavole a scala più dettagliata.

CAPITOLO III – NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Art. 6 – Integrazione delle norme

1. Ad integrazione delle norme tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente si richiamano:
 - il DPR 380/2001 – Testo unico dell'edilizia e urbanistica e successive modifiche e integrazioni;
 - la Legge regionale n° 19/2002 – Legge urbanistica della Calabria e successive modifiche e integrazioni;
 - il DL 42/2004 – nuovo codice per i beni culturali e paesaggistici.
2. In caso di difformità fra le norme del Regolamento edilizio e delle norme di attuazione del P.R.G. e dal P.A.U. valgono le norme della legislazione di cui al comma 1.
3. Con riferimento alla nota circolare prot. n° 770 della Regione Calabria – Dipartimento Urbanistica – del 7 marzo 2003 – esplicativa per l'applicazione della legge urbanistica regionale del 16 aprile 2002 n° 19 si richiama la normativa di immediato recepimento di cui al punto 9; in particolare:
 - a) l'art. 49 della legge regionale n° 19/2002 relativo ai miglioramenti tecnologici;
 - b) gli articoli 50 – 51 – 52 – 56 – Ambito E – Zone agricole;
 - c) l'art. 57 – disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili.

Art. 7 – Trasformazione urbanistica ed edilizia

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni del P.A.U., dei programmi negoziati, del Regolamento Edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
4. A richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il Presidente della Giunta Regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.
5. Gli edifici che alla data di approvazione del P.A.U. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire interventi di ristrutturazione e di ricostruzione soltanto per adeguarvisi; potranno in ogni caso subire gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro.
6. L'entrata in vigore del P.A.U. e delle Norme Tecniche comporta la decadenza dei permessi di costruire non conformi, salvo che i relativi lavori siano già stati iniziati alla data d'adozione del P.A.U. nei termini definiti dal DPR 380/2001.

Art. 8 – Applicazione degli indici urbanistici ed edilizi

1. L'urbanizzazione e l'edificazione negli ambiti definiti dal P.A.U. sono regolate dai parametri e dagli indici urbanistici e edilizi definiti all'art. 4.

Art. 9 – Distanze fra fabbricati e altezze

1. Le distanze minime fra fabbricati sono così stabilite:

- Negli ambiti A: nel risanamento conservativo e nelle ristrutturazioni, quando ammesse, la distanza minima non può essere inferiore a quelle preesistenti, calcolate escludendo le costruzioni aggiuntive recenti senza valore storico artistico e ambientale;
- Negli ambiti B: è prescritta la distanza minima assoluta fra parete finestrata e parete di edifici antistanti di m 10.00.

2. Le altezze massime degli edifici sono così stabilite:

- Negli ambiti A: nelle operazioni di risanamento conservativo l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici preesistenti, calcolata con esclusione di sovrastrutture o sopraelevazioni; per le ristrutturazioni, trasformazioni o nuove costruzioni ammissibili l'altezza massima di ogni edificio non può superare quelle degli edifici circostanti di carattere storico artistico.
- Negli ambiti B: l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti e circostanti.

3. Le distanze e le altezze di cui ai commi 1 – 2 possono essere derogate quando l'intervento edilizio è compreso negli schemi planovolumetrici di P.A.U. ovvero nel caso di progettazione unitaria come definita all'art. 3 punto 1.13.

Art. 10 – Distanze dai confini di proprietà

1. La distanza minima dai confini del lotto è pari alla metà dell'altezza del fabbricato con il minimo assoluto di m 5.00.

2. Nei casi contemplati dal Codice Civile è consentita la costruzione di edifici con pareti cieche in aderenza sul confine attraverso progettazione planivolumetrica e/o unitaria estesa a tutti i lotti limitrofi interessati.

3. Le distanze di cui ai commi 1 – 2 possono essere derogate quando l'intervento edilizio è compreso negli schemi planovolumetrici di P.A.U. ovvero nel caso di progettazione unitaria come definita all'art. 3 punto 1.13.

Art. 11 – Distanze dalle sedi stradali e dalla linea ferrata

1. Ove non sia espressamente indicato nelle tavole del P.A.U., nell'edificazione *ex novo* e/o demolizione e ricostruzione, devono essere osservate le seguenti distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada:

- a) strade di grande comunicazione e di traffico elevato m 30.00 (SS 106)
- b) strade di media importanza m 20.00 (strade provinciali)
- c) strade di interesse locale m 10.00 (strade comunali).

2. Con riferimento all'art. 49 del DPR 753 dell'11 luglio 1980 – Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie – lungo i tracciati delle linee ferrate è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

3. Sono ammesse deroghe alle distanze di cui ai commi 2 – 3 con specifico nulla osta degli Enti tutori dei vincoli.

Art. 12 – Divisione del territorio comunale in ambiti territoriali

1. Il territorio comunale è diviso in ambiti territoriali come risulta dalle tavole di P.R.G. secondo la seguente classificazione:

2. – Ambiti territoriali per residenze e servizi suddivisi in:

- A agglomerato urbano che riveste carattere storico e artistico;
- B parte del territorio totalmente o parzialmente edificata;
- C parte del territorio destinata a nuovi complessi insediativi;
- F parte del territorio destinata ad attrezzature comprensoriali d'interesse pubblico;

3. – Ambiti territoriali per insediamenti produttivi:

- D parte del territorio destinata ad attività di artigianato e piccola industria, trasformazione, deposito e commercializzazione all'ingrosso;

4. – Ambiti territoriali di assetto agricolo-forestale:

- E1 vitivinicole e arboricole tradizionali;
- E2 parte del territorio interessata da colture vitivinicole sottoposte a tutela in quanto costituiscono la struttura della denominazione di origine controllata del Cirò Classico; e;
- E3 parte del territorio interessata da colture vitivinicole e arboricole tradizionali boscate o da rimboschire.

5. – Zone di uso pubblico, viabilità e superfici di uso pubblico.

6. – Zone a vincolo speciale, aree di rispetto e aree archeologiche.

7. – Aree interessate da strutture temporanee di uso pubblico e per la balneazione.

Art. 13 – Zone per le residenze ed i servizi

1. Gli ambiti territoriali A – B sono destinati alla residenza: sono ammesse funzioni complementari alla residenza quali attività di servizio, di commercio al dettaglio, di tipo ricettivo, turistico e alberghiero.

Sono ammesse attività enologiche (a conduzione familiare) e artigianali con esclusione di quelle che comportano affluenti gassosi e producano rumorosità superiore a 70 decibel. In esse sono da escludere:

- i depositi ed i magazzini all'ingrosso;
- le industrie;
- i laboratori artigianali che producono rumori e odori molesti;
- i macelli;
- i ricoveri per animali quali stalle, scuderie, porcili e pollai;
- ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale delle zone.

Art. 14 – Ambito A

1. L'ambito A è di fatto saturo e gli interventi di nuova edificazione e/o sostituzione edilizia sono demandati alla preventiva approvazione della strumentazione di pianificazione negoziata prevista dalla Legge regionale n° 19/2002; in particolare:

- d) i programmi integrati di intervento, di cui all'articolo 16 della Legge 17/02/1992, n° 179;
- e) i programmi di recupero urbano, di cui all'articolo 11 del D.L. 5/10/1993, n° 398, convertito con legge 4/12/1993, n° 493;
- f) i programmi di riqualificazione urbana, di cui all'articolo 2 della legge 17/02/1992, n° 179;
- g) i programmi di recupero degli insediamenti abusivi ai sensi dell'articolo 29, legge 28 febbraio 1985, n° 47;
- h) i comparti edificatori;
- i) i programmi speciali d'area.

2. Nel progetto degli strumenti di pianificazione negoziata si applicano le densità edilizie rilevate per i singoli isolati; nel caso di isolati con densità edilizia inferiore alla media si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria corrispondente alla densità fondiaria media dell'ambito A.

3. La Superficie Minima d'intervento per la programmazione negoziata corrisponde all'isolato così come delimitato negli elaborati di P.A.U.

4. In mancanza di tali strumenti attuativi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali e complementari alla residenza.

5. In tutte le categorie d'intervento è obbligatorio l'uso di tecniche costruttive di tipo tradizionale e il rispetto delle caratteristiche strutturali e formali dell'edificio; è obbligatorio l'uso dei seguenti materiali e finiture:

- manto di copertura in coppi e canali di laterizio;
- falde con pendenza costante con inclinazione massima di 20° sessagesimali sul piano orizzontale;
- grondaie e discendenti pluviali in rame con terminali in ghisa;
- negli edifici in muratura portante il mantenimento e ripristino di cornici di gronda, modanature ed elementi decorativi e architettonici;
- elementi in ferro forgiato;
- infissi in legno
- intonaco esterno in grassello di calce con colore in pasta e/o in tinta con colori naturali nelle tonalità pastello chiaro nella gamma fra il giallo e il rosso; è ammesso l'uso del celeste previo parere favorevole del Settore Urbanistica del Comune;
- valorizzare, quando possibile, i paramenti murari e i materiali originali come legno, ceramica, pietra, ferro, cotto negli edifici di antica fattura.

6. In tutte le categorie d'intervento è obbligatoria la rimozione e la sostituzione di tutti gli elementi non coerenti con i materiali di cui al comma 5.

7. Preferibilmente i tetti dovranno essere a padiglione a quattro falde; sono ammesse soluzioni composte in funzione delle caratteristiche geometriche dell'edificio.

8. Le falde dovranno di norma essere a pendenza costante senza soluzione di continuità; sono ammesse le verande, gli abbaini e i lucernari purchè inseriti arminosamente nel disegno del tetto e non costituiscano elemento di disturbo formale.

9. I progetti dovranno essere corredati da un'esauriente documentazione fotografica.

Ambito A : Indici e parametri urbanistici di P.A.U.				
1	I.F.F.	indice di fabbricabilità fondiaria		Densità edilizia rilevata
2	H	altezza del fabbricato		10.50 m
3	S.U.P.	Superficie urbanizzazione primaria	Parcheggio di uso pubblico Parcheggio di uso privato	da P.A.U. 1 mq /10 mc
4	S.M.I.	Superficie minima d'intervento per i piani di programmazione negoziata		Isolato come delimitato dalla viabilità di P.A.U.

Art. 15 – Ambito B

1. Comprende le aree in gran parte edificate e destinate alla integrazione e al completamento del tessuto urbano secondo le norme tecniche delle successive sottozone.
2. Al fine di migliorare la qualità urbana e edilizia gli ambiti B possono essere interessate della strumentazione urbanistica d'attuazione e di pianificazione negoziata previsti dalla Legge regionale n° 19/2002; in particolare:
 - a) i comparti edificatori;
 - b) i programmi integrati di intervento, di cui all'articolo 16 della Legge 17/02/1992, n° 179;
 - c) i programmi di recupero urbano, di cui all'articolo 11 del D.L. 5/10/1993, n° 398, convertito con legge 4/12/1993, n° 493;
 - d) i programmi di riqualificazione urbana, di cui all'articolo 2 della legge 17/02/1992, n° 179;
 - e) i programmi di recupero degli insediamenti abusivi ai sensi dell'articolo 29, legge 28 febbraio 1985, n° 47;
 - f) i programmi speciali d'area e interventi di bonifica e riqualificazione edilizia.
3. Negli ambiti B è consentito l'intervento diretto attraverso attività edilizie di completamento, è ammessa la demolizione e la ricostruzione di singoli edifici nel rispetto del volume urbanistico esistente o ammesso dall'indice di fabbricabilità della zona, dei vincoli di distacco e di destinazione d'uso, secondo le norme del P.A.U.
4. Nel completamento degli edifici esistenti, in deroga agli indici fondiari, per la sola dotazione di servizi e impianti, è ammesso un incremento della cubatura esistente fino al 20%, sempre che il completamento non comporti diminuzioni dei distacchi minimi, non sia incompatibile con le norme del Regolamento Edilizio e non costituisca un livello aggiuntivo.
5. Per le ricostruzioni e le nuove costruzioni e gli ampliamenti in lotti interposti tra edifici, fatte salve tutte le altre norme del Regolamento Edilizio, in deroga agli indici e ai parametri urbanisti, è consentito l'allineamento in pianta e in alzato alle costruzioni preesistenti secondo gli schemi planovolumetrici di P.A.U. di cui all'art. 21.
6. Oltre alla destinazione d'uso residenziale sono consentite le seguenti destinazioni:
 - negozi ed attività commerciali non all'ingrosso;
 - artigianato ed artigianato di servizio;
 - attività enologiche legate alla produzione in proprio di fondi fino a 10 ha di estensione;
 - attività ricettive di tipo alberghiero;
 - attività di servizio e studi professionali;
7. Ai soli fini dell'applicazione della legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni, a condizione che non esistano vincoli specifici per la insanabilità delle opere, gli edifici esistenti alla data di adozione del P.A.U. esterni alla zona B si intendono facenti parte della stessa zona B e per essi è resa possibile la sanatoria a condizione che esistano le urbanizzazioni primarie o in carenza che le stesse siano realizzate a cura e spese dai privati.
8. Negli ambiti B si applicano i gli indici e i parametri urbanistici di cui ai successivi articoli.

Art. 16 – Ambito B1. Indici e i parametri urbanistici

1. L'ambito B1 è costituito dalle localizzazioni caratterizzate da alta densità territoriale corrispondenti alla prima naturale espansione del nucleo urbano originario sia nell'immediato

perimetro che lungo la strada principale di accesso e collegamento alla infrastruttura viaria regionale ed interregionale.

2. L'ambito B1 viene a sua volta suddiviso nei sub 1 – 2 – 3 – 4.

- B1 sub 1: resta delimitato dalle vie Cesare Battisti, via Roma, Viale della Libertà.
- B1 sub 2: resta delimitato dalle vie Roma, Pola, Lilio, Carducci.
- B1 sub 3: resta delimitato dalle vie Roma, Avellino, Carducci, Mazzini, Virgilio, Pascoli, Aristotele, trav. Via Omero, Tirone, Garibaldi, Vittorio Emanuele.
- B1 sub 4: resta delimitato dalle vie Marco Polo, S. Francesco, dei Mille, Scolaretto, Eroi del Mare, Noè, lungomare Stefano Pugliese.

Ambito B1 sub 1 – 2 – 3 – 4 : Indici e parametri urbanistici di P.A.U.				
1	I.F.F.	indice di fabbricabilità fondiaria		4.50 mc/mq
2	L.M.	Lotto minimo d'intervento		superficie fondiaria
3	H.	altezza del fabbricato		13.80 m
4	S.U.P.	Superficie urbanizzazione primaria	Parcheggio pubblico Parcheggio privato	da P.A.U. 1 mq /10 mc
5	S.U.S.	Superficie di urbanizzazione secondaria		da P.A.U.
6	C.e.	Comparto edificatorio		delimitato dalla viabilità di P.A.U.
7	R.C.	Rapporto di copertura		0.50 mq/mq
8	D.e.	Distanza fra gli edifici		H min 10.00 m
9	D.c.	Distanza dai confini		in aderenza o ½ H min 5.00 m
10	D.s	Distanza dal filo stradale		allineamento all'esistente sulla viabilità di P.A.U.
11	S.M.I.	Superficie minima d'intervento per i piani di programmazione negoziata		delimitata dalla viabilità di P.A.U.

Art. 17 – Ambito B2. Indici e i parametri urbanistici

1. L'ambito B2 è costituito da quartieri di densità edilizia medio-alta corrispondenti all'espansione urbana degli ultimi trenta anni. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale con attività di servizio e di commercio.

2. L'ambito B2 viene suddiviso nei sub 1 – 2 – 3 – 4 – 5.

- B2 sub 1: resta delimitato dalle vie Togliatti, Fratelli Bandiera, Fiume, lungomare Stefano Pugliese;
- B2 sub 2: resta delimitato dalle vie Togliatti, Roma, della Libertà
- B2 sub 3: resta delimitato dalle vie Lilio, della Repubblica, Omero, Aristotele, Pascoli, Virgilio, Mazzini
- B2 sub 4: resta delimitato dalle vie Garibaldi, Tirone, Capo Alice, strada di piano, via Scolaretto
- B2 sub 5: resta delimitato dalla strada di piano, dalle vie Roma, Stazione, Mandorleto, linea ferrata, via Ungheria, via Pola

Ambito B2 sub 1 – 2 – 3 – 4 – 5 : Indici e parametri urbanistici di P.A.U.				
1	I.F.F.	indice di fabbricabilità fondiaria		4.50 mc/mq
2	L.M.	Lotto minimo d'intervento		superficie fondiaria
3	H.	altezza del fabbricato		13.80 m
4	S.U.P.	Superficie urbanizzazione primaria	Parcheggio pubblico Parcheggio privato	da P.A.U. 1 mq /10 mc
5	S.U.S.	Superficie di urbanizzazione secondaria		da P.A.U.
6	C.e.	Comparto edificatorio		delimitato dalla viabilità di P.A.U.
7	R.C.	Rapporto di copertura		0.50 mq/mq
8	D.e.	Distanza fra gli edifici		H min 10.00 m
9	D.c.	Distanza dai confini		in aderenza o ½ H min 5.00 m
10	D.s	Distanza dal filo stradale		allineamento all'esistente sulla viabilità di P.A.U.
11	S.M.I.	Superficie minima d'intervento per i piani di programmazione negoziata		delimitata dalla viabilità di P.A.U.

Art. 18 – Ambito B3. Indici e i parametri urbanistici

1. L'ambito B3 è di caratteristiche simili al B2 ma si rileva una minore densità territoriale in quanto sono presenti molteplici lotti ineditati. La densità fondiaria è comunque generalmente alta e la tipologia edilizia utilizzata è l'edificio multipiano con struttura portante in cemento armato. La sottozona B3 corrisponde al naturale ampliamento del centro abitato secondo localizzazioni spontanee che spesso sono mal collegate con la viabilità urbana.

2. L'ambito B3 viene suddivisa nei sub 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6.

- B3 sub 1: Area sottoferrovia sul lato sud di Via Roma;
- B3 sub 2: area a monte della linea ferrata e delimitata dalla strada statale 106;
- B3 sub 3: area a monte della linea ferrata e lungo via Mandorleto;
- B3 sub 4: area lungo l'asse viario di via Tirone;
- B3 sub 5: area lungo l'asse viario di via Scolaretto;
- B3 sub 6: Area a sud di viale Togliatti – località Brisi.

Ambito B3 sub 1 – 3 – 4 – 5 : Indici e parametri urbanistici di P.A.U.				
1	I.F.F.	indice di fabbricabilità fondiaria		4.5 mc/mq
2	L.M.	Lotto minimo d'intervento		superficie fondiaria
3	H.	altezza del fabbricato		13.80 m
4	S.U.P.	Superficie urbanizzazione primaria	Parcheggio pubblico Parcheggio privato	da P.A.U. 1 mq/10 mc
5	S.U.S.	Superficie di urbanizzazione secondaria		da P.A.U.
6	C.e.	Comparto edificatorio		delimitato dalla viabilità di P.A.U.
7	R.C.	Rapporto di copertura		max 0.40 mq/mq
8	D.e.	Distanza fra gli edifici		H min 10.00 m
9	D.c.	Distanza dai confini		in aderenza o ½ H min 5.00 m
10	D.s	Distanza dal filo stradale		½ H min 5.00 m negli interventi lungo le strade di PAU inedificate allineamento nei lotti interclusi
11	D.s.	Distanza dal filo stradale		in allineamento agli edifici esistenti se il P.A.U. non prevede distacchi stradali
12	S.M.I.	Superficie minima d'intervento per i piani di programmazione negoziata		delimitata dalla viabilità di P.A.U.

Ambito B3 sub 2 : Indici e parametri urbanistici di P.A.U.				
1	I.F.F.	indice di fabbricabilità fondiaria		2.50 mc/mq
2	L.M.	Lotto minimo d'intervento		superficie fondiaria
3	H.	altezza del fabbricato		10.00 m
4	S.U.P.	Superficie urbanizzazione primaria	Parcheggio pubblico Parcheggio privato	da P.A.U. 1 mq/10 mc
5	S.U.S.	Superficie di urbanizzazione secondaria		da P.A.U.
6	C.e.	Comparto edificatorio		delimitato dalla viabilità di P.A.U.
7	R.C.	Rapporto di copertura		max 0.40 mq/mq
8	D.e.	Distanza fra gli edifici		H min 10.00 m
9	D.c.	Distanza dai confini		in aderenza o ½ H min 5.00 m
10	D.s	Distanza dal filo stradale		½ H min 5.00 m negli interventi lungo le strade di PAU inedificate allineamento nei lotti interclusi
11	D.s.	Distanza dal filo stradale		in allineamento agli edifici esistenti se il P.A.U. non prevede distacchi stradali
12	S.M.I.	Superficie minima d'intervento per i piani di programmazione negoziata		delimitata dalla viabilità di P.A.U.

Ambito B3 sub 6 : Indici e parametri urbanistici di P.A.U.				
1	I.F.F.	indice di fabbricabilità fondiaria		4,5 mc/mq
2	L.M.	Lotto minimo d'intervento		superficie fondiaria
3	H.	altezza del fabbricato		13.80 m
4	S.U.P.	Superficie urbanizzazione primaria	Parcheggio pubblico Parcheggio privato	da P.A.U. 1 mq/10 mc
5	S.U.S.	Superficie di urbanizzazione secondaria		da P.A.U.
6	C.e.	Comparto edificatorio		delimitato dalla viabilità di P.A.U.

7	R.C.	Rapporto di copertura		max 0.40 mq/mq
8	D.e.	Distanza fra gli edifici		H min 10.00 m
9	D.c.	Distanza dai confini		in aderenza o $\frac{1}{2}$ H min 5.00 m
10	D.s	Distanza dal filo stradale		$\frac{1}{2}$ H min 5.00 m negli interventi lungo le strade di PAU inedificate allineamento nei lotti interclusi
11	D.s.	Distanza dal filo stradale		in allineamento agli edifici esistenti se il P.A.U. non prevede distacchi stradali
12	S.M.I.	Superficie minima d'intervento per i piani di programmazione negoziata		delimitata dalla viabilità di P.A.U.

Art. 19 – Ambito B4. Indici e i parametri urbanistici

1. L'ambito B4 è costituito da edificazioni sparse sul territorio comunale, la sua individuazione nasce essenzialmente dalla necessità di consentire il recupero edilizio e urbanistico.

La densità fondiaria è generalmente alta e la tipologia edilizia utilizzata è l'edificio multipiano con struttura portante in cemento armato.

2. Il P.A.U. traccia la struttura viaria di collegamento e quindi determina la possibilità di fruizione di impianti e attrezzature pubbliche e di servizio esistenti e/o previsti negli ambiti centrali secondo raggi di influenza e percorsi coerenti.

3. L'ambito B4 è suddiviso nei sub 1 – 2 – 3 – 4 – 5; il P.A.U. interviene nei sub 1 – 2 – 3 – 5.

- B4 sub 1: corrisponde alla recente espansione nella zona nord della città, compresa tra Via Scalaretto a ovest e Via Punta Alice;
- B4 sub 2: corrisponde alla recente espansione nella zona sud della città in località Brisi lungo la strada di penetrazione dalla S.S. 106 e cavalcavia ferroviario;
- B4 sub 3: corrisponde a una piccola area a nord del quartiere Sant'Antonio;
- B4 sub 5: corrisponde all'area edificata del Ceramidio a monte del Palazzo Sabatini e parzialmente interessata, con riferimento alla legge 64/74 ex art. 13, dalle prescrizioni di natura geologica formulate dal Genio Civile nell'istruttoria del PRG.

Ambito B4 sub 1 : Indici e parametri urbanistici di P.A.U.				
1	I.F.F.	indice di fabbricabilità fondiaria		1.80 mc/mq
2	L.M.	Lotto minimo d'intervento		superficie fondiaria
3	H.	altezza del fabbricato		10.50 m
4	S.U.P.	Superficie urbanizzazione primaria	Parcheggio pubblico Parcheggio privato	da P.A.U. 1 mq /10 mc
5	S.U.S.	Superficie di urbanizzazione secondaria		da P.A.U.
6	C.e.	Comparto edificatorio		delimitato dalla viabilità di P.A.U.
7	R.C.	Rapporto di copertura		max 0.40 mq/mq
8	D.e.	Distanza fra gli edifici		H min 10.00 m
9	D.c.	Distanza dai confini		in aderenza o ½ H min 5.00 m
10	D.s	Distanza dal filo stradale		½ H min 5.00 m negli interventi lungo le strade di PAU inedificate allineamento nei lotti interclusi
11	D.s.	Distanza dal filo stradale		in allineamento agli edifici esistenti se il P.A.U. non prevede distacchi stradali
12	S.M.I.	Superficie minima d'intervento per i piani di programmazione negoziata		delimitata dalla viabilità di P.A.U.

Ambito B4 sub 2 – 3 : Indici e parametri urbanistici di P.A.U.				
1	I.F.F.	indice di fabbricabilità fondiaria		2.00 mc/mq
2	L.M.	Lotto minimo d'intervento		superficie fondiaria
3	H.	altezza del fabbricato		10.50 m
4	S.U.P.	Superficie urbanizzazione primaria	Parcheggio pubblico Parcheggio privato	da P.A.U. 1 mq /10 mc
5	S.U.S.	Superficie di urbanizzazione secondaria		da P.A.U.
6	C.e.	Comparto edificatorio		delimitato dalla viabilità di P.A.U.
7	R.C.	Rapporto di copertura		max 0.40 mq/mq
8	D.e.	Distanza fra gli edifici		H min 10.00 m
9	D.c.	Distanza dai confini		in aderenza o ½ H min 5.00 m
10	D.s	Distanza dal filo stradale		½ H min 5.00 m negli interventi lungo le strade di PAU inedificate allineamento nei lotti interclusi
11	D.s.	Distanza dal filo stradale		In allineamento agli edifici esistenti se il P.A.U. non prevede distacchi stradali
12	S.M.I.	Superficie minima d'intervento per i piani di programmazione negoziata		delimitata dalla viabilità di P.A.U.

Ambito B4 sub 5 : Indici e parametri urbanistici di P.A.U.				
1	I.F.F.	indice di fabbricabilità fondiaria		1.00 mc/mq
2	L.M.	Lotto minimo d'intervento		superficie fondiaria
3	H.	altezza del fabbricato		7.50 m

4	S.U.P.	Superficie urbanizzazione primaria	Parcheggio pubblico Parcheggio privato	da P.A.U. 1 mq /10 mc
5	S.U.S.	Superficie di urbanizzazione secondaria		da P.A.U.
6	C.e.	Comparto edificatorio		delimitato dalla viabilità di P.A.U.
7	R.C.	Rapporto di copertura		max 0.30 mq/mq
8	D.e.	Distanza fra gli edifici		H min 10.00 m
9	D.c.	Distanza dai confini		in aderenza o ½ H min 5.00 m
10	D.s	Distanza dal filo stradale		½ H min 5.00 m negli interventi lungo le strade di PAU inedificate allineamento nei lotti interclusi
11	D.s.	Distanza dal filo stradale		In allineamento agli edifici esistenti se il P.A.U. non prevede distacchi stradali
12	S.M.I.	Superficie minima d'intervento per i piani di programmazione negoziata		delimitata dalla viabilità di P.A.U.

Art. 20 – Parcheggi privati (*articolo 41 sexies legge nazionale 1150/42*)

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione e costituiscono pertinenza delle singole unità immobiliari.
2. I parcheggi possono essere anche ricavati in autorimesse e garages all'interno o attigui alle costruzioni, nonché in spazi annessi, porticati o tettoie.
3. I volumi edilizi relativi alla realizzazione dei parcheggi non concorrono alla definizione del Volume urbanistico dell'edificio (V.u.e.).

Art. 21 – Ambiti B – Deroghe alle distanze, agli indici e ai parametri urbanistici

1. Negli ambiti B per i nuovi interventi di edificazione demolizione e ricostruzione e/o di completamento degli edifici esistenti, sono ammesse deroghe alle distanze, indici e parametri urbanistici nei casi e alle condizioni riportati agli schemi planovolumetrici rappresentativi delle seguenti oggettive condizioni al contorno:

- a) – lotto intercluso fra edifici esistenti su tre lati e un lato fronte strada. Schema n° 1 – 2 – 3 – 4
- b) – lotto intercluso fra edifici esistenti su due lati e due lati fronte strada: Schema n° 5
- c) – lotto intercluso con tre o due lati fronte strada. Schemi n° 6 – 7
- d) – sopraelevazione. Schema n° 8

2. Nei casi di cui al comma 1 punti a) b) c) d) o a essi assimilabili è permessa la costruzione in aderenza e/o con distacco dagli edifici esistenti con pareti finestate con l'applicazione dei seguenti parametri e indici urbanistici:

1. I.F.F. : è ammessa la deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria;
2. V.u.e.: il Volume urbanistico dell'edificio resta determinato dagli allineamenti agli edifici limitrofi e dall'altezza consentita;
3. H.: l'altezza massima corrisponde a quella dell'ambito territoriale di appartenenza; nel caso di deroga di cui ai punti 1 e 2 resta stabilita in m 10.50;
4. distanza dal limite di proprietà (b negli schemi planovolumetrici): pari a ½ l'altezza del fabbricato con minimo di 5 m;
5. distanza dal filo stradale (a negli schemi planovolumetrici): si ammette l'allineamento con l'edificio più arretrato rispetto alla strada pubblica; la larghezza della strada è comprensiva dei marciapiedi;
6. D.e.: distanza fra gli edifici fronte strada pubblica (d1 negli schemi planovolumetrici): è data dagli allineamenti e della oggettiva condizione al contorno;
7. D.e.: distanza fra fabbricati su area privata chiusa al pubblico transito (d2 negli schemi planovolumetrici): può essere minore di 10 m se la costruzione esistente prospiciente è posta

dal limite di proprietà a meno di $\frac{1}{2}$ la sua altezza o del minimo di 5 m. Non sono comunque ammessi distacchi fra fabbricati esistenti e da edificare inferiori a 8 m.

8. S.c.: superficie coperta non superiore a mq 200,00.
9. I tetti devono essere realizzati secondo le norme del buon costruire con pendenze funzionali al tipo di materiale utilizzato per il dislivello delle acque e con disegno derivante dall'uso di falde a pendenza costante senza soluzione di continuità. Per gli edifici di forma regolare sono espressamente indicate e preferite le soluzioni con quota di gronda costante su tutto il perimetro del fabbricato. La pendenza massima ammessa per le falde è di 22° gradi sessagesimali.

Art. 22 – Ambiti pubblici e d'interesse generale

1. Gli ambiti pubblici e d'interesse generale sono suddivisi in:

a) aree l'istruzione:

- asili nido
- scuole per l'infanzia
- scuole elementari
- scuole medie dell'obbligo
- scuole medie superiori

b) aree per servizi di interesse generale:

- partecipative
- amministrative
- culturali
- sociali
- associative
- assistenziali
- ricreative.

c) aree a verde pubblico di quartiere

d) aree a verde pubblico attrezzato

e) aree di parcheggio.

2. Nelle aree dei punti a) – b) del comma 2 il P.A.U. si attua con intervento diretto con l'applicazione dei parametri dell'ambito territoriale di appartenenza.

3. Nelle aree del punto c) del comma 2 sono ammessi:

- strutture in precario di uso pubblico e commerciale (chioschi, edicole, gazebo, ...);
- elementi di arredo urbano
- impianti sportivi (bocce, minigolf, piste di pattinaggio, gioco per i bambini, ...)

4. Nelle aree del punto d) del comma 2 il P.A.U. si attua con intervento diretto con l'applicazione dei parametri dell'ambito territoriale di appartenenza.

5. Per opere pubbliche di particolare rilevanza è ammessa la deroga ai parametri edilizi e urbanistici attraverso l'approvazione del progetto con delibera del Consiglio comunale.

Art. 23 – Aree per la viabilità e le ferrovie

1. Sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico. Sono suddivise in aree per la viabilità e in aree ferroviarie.

2. Aree per la viabilità: sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico pedonale e meccanico su gomma.

3. Le aree per la viabilità riportate nel P.A.U., dove non diversamente precisato, corrispondono all'ampiezza delle sedi viarie comprensive dei camminamenti pedonali.

4. I tracciati stradali di P.A.U. hanno valore attuativo; con la progettazione esecutiva potranno essere apportate lievi modifiche alla organizzazione e all'ampiezza della viabilità senza che ciò costituisca variante al P.A.U.

5. Nelle aree destinate alla viabilità è istituito il vincolo d'inedificabilità assoluto.

6. Le aree ferroviarie sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti e/o di previsione e ai relativi servizi e impianti e ai loro ampliamenti con esclusione degli insediamenti residenziali realizzati dall'Azienda delle Ferrovie.

Art. 24 – Verde di rispetto

1. Parte del territorio interessata da vincolo d'inedificabilità derivante da leggi esistenti e/o motivata da necessità oggettive della rete di comunicazione e del traffico. Il verde di rispetto interessa i distacchi stradali, degli svincoli e dei nodi stradali, i distacchi dalle sedi ferroviarie, le aree cimiteriali, gli impianti di depurazione, le zone archeologiche, i cigli dei corsi d'acqua, dei fiumi e dei laghi, la rete degli impianti tecnologici.

Art. 25 – Disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili

1. Il P.A.U. individua, per ambiti organici del territorio pianificato o per singoli episodi edilizi quando questi assumano particolari dimensioni o caratteristiche, le destinazioni d'uso specifiche, quelle ricomprese in gruppi omogenei e quelle da escludere, nonché la possibilità di destinazioni temporanee, convenzionate o scorrevoli a seguito di rifunzionalizzazione degli immobili.

2. Le condizioni per le localizzazioni delle destinazioni ammissibili, i loro rapporti con l'eventuale formazione di comparti edilizi e quelle relative al soddisfacimento delle esigenze di perequazione fondiaria sono stabilite dal Regolamento edilizio che fissa, altresì, i requisiti tecnici degli immobili in relazione alle diverse destinazioni.

3. Le destinazioni d'uso sono definite sulla base del rapporto tra funzionalità e qualità urbana, ai fini della formazione di centri di aggregazione di funzioni, di riordino e di riequilibrio delle strutture insediative ed in coerenza con il piano del traffico e delle mobilità e con il programma urbano dei parcheggi.

4. Le destinazioni d'uso sono suddivisi nei seguenti raggruppamenti:

- a) residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria;
- b) produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione);
- c) industriale (nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori);
- d) servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;
- e) agricola.

5. Con riferimento alle zone definite dal Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968, le destinazioni d'uso di cui:

- alla lettera a) possono essere insediate nelle zone di tipo A, B e C;
- alle lettere b) e c) possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo D;
- alla lettera d), possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo F;
- alla lettera e), possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo E.

6. Gli esercizi commerciali di vicinato e piccole imprese artigiane non inquinanti, sono ammessi in tutte le zone omogenee ad eccezione di quelle E.

7. Costituiscono modifica di destinazione d'uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti a) b) c) d) e).

8. Si ha mutamento di destinazione d'uso quando l'immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di attività appartenente ad una delle categorie di destinazione diversa da quella in atto.

9. La destinazione d'uso «in atto» dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella fissata dalla licenza, permesso di costruire o autorizzazione per essi rilasciata, ovvero, in assenza o

nell'indeterminatezza di tali atti, della classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.

10. Per i mutamenti della destinazione d'uso che implicino variazioni degli standards urbanistici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica del reperimento degli standards.

11. Il mutamento di destinazione d'uso, anche se attuato senza la realizzazione di opere edilizie, comporta l'obbligo di corrispondere al Comune:

il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR 380/2001;

la quota-parte degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, rapportata alla differenza tra quanto dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella già in atto, se la nuova destinazione determina un aumento quantitativo del carico urbanistico della zona, inteso come rapporto tra insediamenti e servizi.

12. Per tutti gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 6/8/1967 n. 765 il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a denuncia di inizio attività (D.I.A.) nonchè all'obbligo di denuncia di variazione catastale; in questo caso al comune è dovuto il solo contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria se la nuova destinazione determina un aumento quantitativo del carico urbanistico della zona, inteso come rapporto tra insediamenti e servizi.

13. È soggetto a denuncia di inizio attività (D.I.A.) il diverso uso all'interno dello stesso raggruppamento e comunque il mutamento da cui non derivi la necessità di dotazioni aggiuntive di standards, servizi e spazi pubblici o privati.

14. Gli immobili con le relative aree di pertinenza, realizzati o in corso di realizzazione, anche con permessi di costruire rilasciati attraverso conferenze di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, sono da ritenersi inquadrati, secondo la loro destinazione d'uso, nella disciplina dei raggruppamenti definiti ai punti a) b) c) d) e).

Art. 26 – Miglioramenti tecnologici (Art. 49 legge urbanistica regionale n° 19/2002)

1. Al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura:

- a) i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque;
- b) il maggiore spessore dei solai, orizzontali od inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica;
- c) le disposizioni del presente articolo valgono anche ai fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dai confini, fra edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

2. Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati così definiti:

- d) sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto;
- e) seminterrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;
- f) interrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;

purchè siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti salvo le seguenti:

- requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n. 1086 del 5/11/1971;
- altezza media ponderale di almeno metri 2,20 ridotta a metri 2,00 per i comuni posti a quota superiore a metri 800 slm, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa;
- rapporti pari a 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50;
- di interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliari e sovrastante sottotetto o fra locali contigui finalizzati alla migliore funzione di tali locali sono da considerarsi opere interne soggette a D.I.A.;
- la realizzazione di aperture, botole, scale, ed ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti è soggetta a D.I.A.;
- gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di colmo e di gronda e senza alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura e con l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti che non può essere ridotta ad un valore inferiore a metri 2,70;
- è consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di areazione e di illuminazione dei sottotetti la realizzazione di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi se consentiti, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;

per i seminterrati e gli interrati:

- altezza interna non inferiore a metri 2,70;
- aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad un 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanici per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;
- è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente interrato o seminterrato esistente, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario-commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70;
- gli interventi per collegare vano e soppalco e per la sistemazione dei locali interrati e seminterrati finalizzati a migliorare la fruizione di detti locali e la loro funzione terziario/commerciale sono da considerarsi opere soggette a D.I.A..

3. Gli interventi di cui al presente articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti di ciascun Comune per le opere di urbanizzazione.

4. Il recupero a fini abitativi ed il riutilizzo ad uso terziario commerciale dei piani seminterrati ed interrati è ammesso rispettivamente per le zone A e B come definite dal D.M. 1444/68. Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce.

5. Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico di cui al comma precedente e nella situazione d'impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968

è, altresì ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standards urbanistici mancanti, ovvero della loro monetizzazione attraverso idonea convenzione, in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.

6. Gli interventi di cui al presente articolo sono classificati come ristrutturazioni ai sensi dell'art. 31, comma 1, della legge 5 agosto 1978, n. 457.

7. Con riferimento al precedente comma 5, i Comuni, con motivata deliberazione, di cui è necessario dare adeguata pubblicità, possono, nel termine di 180 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, disporre l'esclusione totale o parziale di zone territoriali omogenee e/o limitazioni degli incrementi volumetrici oltre il limite di cui al comma 5.

Art. 27 – Sottotetti

1. I locali situati al di sotto delle falde dei tetti non vengono computati nel volume urbanistico quando la loro altezza massima, misurata da pavimento a intradosso del pacchetto di copertura, è sempre inferiore o uguale a m 2.00; in questo caso il sottotetto costituisce un volume tecnico.

2. I locali situati al di sotto delle falde dei tetti sono da considerarsi praticabili, ma non abitabili, quanto l'altezza media dei locali è inferiore a m 2.20. La cubatura eccedente quella strettamente tecnica di cui al comma 1 viene computata nel volume e concorre nella determinazione degli oneri relativi al permesso di costruzione.

3. È possibile utilizzare i sottotetti a fini residenziali rispettando i parametri igieni-sanitari e i requisiti minimi prescritti per le categorie dei locali di cui al Regolamento edilizio; i relativi locali sono considerati abitabili e rientrare nella categoria A qualora la loro altezza media ponderale, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a m 1.50 per la relativa superficie, sia minimo m 2.20 e il coefficiente di illuminazione e di ventilazione sia minimo 1/15 della superficie della porzione di sottotetto con altezza maggiore di m 1.50.

4. Ai fini del soddisfacimento dei requisiti minimi di areazione e di illuminazione dei sottotetti è consentita, la realizzazione di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi, se possibile, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto con la ventilazione naturale.

Art. 28 – Recinzioni

1. Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

2. I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità.

3. L'altezza della recinzione non deve superare complessivamente l'altezza massima di m 2.20 e resta definita da un piede in muratura o calcestruzzo dell'altezza massima di metri 1.20 dal piano stradale e da elementi di chiusura soprastanti con superficie forata pari al 70% minimo della superficie dell'elemento stesso.

4. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dal P.A.U. e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il comune può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPITOLO IV – DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI

Art. 29 – Permesso di costruzione particolare per le strutture ricettive

1. Nel territorio comunale, all'esterno degli ambiti di P.R.G. qualificati A – B – C – D – F – E2 (aree vitate con denominazione di origine controllata) ai sensi del DM 1444/68, sono ammesse attività ricettive volte direttamente alla produzione di servizi per l'ospitalità, in particolare esercizi pubblici che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi autonomi e mobili.
2. Questa attività edilizia è subordinata alla disciplina del permesso di costruire in subordine al parere favorevole rilasciato dall'Assessorato regionale al Turismo.
3. La dimensione minima per un intervento unitario è stabilita in quattro ettari circa negli ambiti E1 – E3 secondo lo zoning di P.R.G.

Art. 30 – Definizione di complessi turistici ricettivi complementari

1. In attuazione della Legge n° 217 del 17 maggio 1983, la Legge Regionale della Calabria n° 28/86, disciplina i campeggi, i villaggi turistici ed i villaggi camping, definendo i termini di ogni categoria:
 - a) sono campeggi i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, su aree recintate per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento e dei relativi mezzi di trasporto;
 - b) sono villaggi turistici gli esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta ed il soggiorno, in allestimenti minimi di turisti sprovvisti di norma, di mezzi autonomi di pernottamento;
 - c) sono villaggi-camping i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento e dei relativi mezzi di trasporto e che dispongono altresì di un numero di posti letto, in allestimenti minimi, dal 15 al 35% della loro ricettività complessiva.

Art. 31 – Requisiti

1. I complessi turistici ricettivi complementari, a seconda della categoria, possono o devono disporre di servizio di ristoro, bar, spaccio di generi alimentari e generi vari, giornali, tabacchi, bazar, attrezzature sportive e ricreative ed altri servizi accessori, il cui uso comunque non può essere reso obbligatorio agli ospiti da parte del titolare o gestore della struttura.
2. I campeggi, in riferimento al DPR n° 869 del 20/6/1961 sull'attuazione della Legge n° 326/58, devono disporre di adeguate recinzioni ed eventuali schermature della zona adibita a campeggio, di particolari installazioni igienico sanitarie, di accorgimenti e di impianti per la prevenzione ed estinzione degli incendi; in particolare devono possedere i seguenti requisiti:
 1. almeno 80 mq per ogni installazione (tenda e auto), ovvero almeno 40 mq per ogni tenda compreso lo spazio adibito ai servizi comuni;
 2. strade di accesso carrabili;
 3. punti d'acqua potabile nel campo;
 4. lavabi e gabinetti al riparo;
 5. impianti adeguati di docce;
 6. impianto per lo scolo delle acque;

7. illuminazione delle parti comuni;
8. raccoglitori di immondizie;
9. cassetta di pronto soccorso congruamente attrezzata;
10. impianto antincendio;
11. allacciamento alla rete comunale delle acque luride o adeguato impianto di depurazione.

Art. 32 – Permesso di costruzione per i complessi turistici ricettivi complementari

1. Le domande tese ad ottenere il nulla osta per la costruzione dei complessi turistici ricettivi complementari di cui all'art. 1 della Legge della Regione Calabria n° 28/86, devono essere redatte in carta legale e presentate al Comune per la competenza territoriale e all'Assessorato regionale al Turismo per la formulazione del parere favorevole in relazione alla validità e all'opportunità dell'iniziativa in rapporto alle linee di sviluppo turistico previste dai programmi regionali.

2. Nel caso in cui un costruendo complesso turistico ricettivo complementare debba sorgere su terreno ricadente in territorio di comuni limitrofi, la prescritta domanda deve essere inoltrata al comune nel cui territorio ricade la maggior parte di superficie interessata dal complesso (art. 3 L.R.C. n° 28/86).

3. L'avente titolo, per poter presentare la richiesta di cui al comma 1, deve essere almeno domiciliato presso il comune maggiormente interessato dall'insediamento e assumersi l'impegno di comunicare al Sindaco, almeno 15 giorni prima della chiusura stagionale, il nominativo della persona responsabile del complesso nei periodi di chiusura; tale persona deve essere residente nel comune interessato.

4. La domanda deve essere corredata da:

4.1 – una relazione illustrativa con indicate:

- a) le complete generalità del richiedente proprietario o di chi, a titolo diverso da quello di proprietà, possa provare di avere la libera ed assoluta disponibilità del suolo;
- b) la massima capacità ricettiva prevista per l'impianto;
- c) ogni e qualsiasi altra notizia utile ad illustrare le caratteristiche del complesso;
- d) la prova della libera ed assoluta disponibilità del suolo interessato all'allestimento, la cui superficie non potrà essere, comunque inferiore a 10.000 mq.;
- e) la richiesta di permesso di costruire, di eventuale nulla-osta agli effetti paesaggistici, nonché di parere favorevole della Sovrintendenza alle Belle Arti ed antichità.

4.2 – la seguente documentazione tecnica:

1. fotocopia dello stralcio dello strumento urbanistico vigente, vidimato dall'Ufficio tecnico comunale, con l'indicazione delle particelle fondiarie interessate;
2. planimetria generale in scala idonea, e comunque in scala non inferiore a 1:500, ad individuare la localizzazione di tutti i servizi ed allestimenti di varia natura, ivi compresi i settori dove ricadono i posti equipaggio e le unità abitative, la viabilità interna, i parcheggi, le recinzioni, le attrezzature sportive, i centri commerciali ed altre dotazioni di varia natura;
3. elaborati esecutivi degli impianti fissi, completi di progetto dell'impianto di sedimentazione e smaltimento dei rifiuti liquidi in base alla normativa in vigore;
4. elaborati esecutivi degli impianti antincendio, di erogazione dell'acqua potabile e non potabile, dell'impianto elettrico secondo Decreti Legge 626/1994 e 242/1996;

5. indicazione della categoria di classificazione a stelle che il complesso può conseguire, tenuto conto dei requisiti previsti obbligatori e fungibili risultanti dalla domanda e dagli elaborati tecnici;
 6. atto unilaterale d'obbligo a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie per rendere autosufficiente e funzionale il complesso ricettivo complementare.
5. Gli elaborati di cui ai punti f) g) devono riportare l'attestazione comunale di conformità agli strumenti urbanistici vigenti; gli elaborati di cui al punto h) e devono essere visti dalla competente autorità sanitaria locale con parere favorevole al fini igienico-sanitari.
6. Il provvedimento del comune, in relazione al nulla-osta regionale per la costruzione del nuovo complesso turistico ricettivo complementare, deve essere emesso non oltre novanta giorni dalla data di presentazione della domanda e notificato all'interessato mediante raccomandata con avviso di ricevimento. L'inizio dei lavori è subordinato al rilascio del permesso di costruzione e al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Art. 33 – Divieti

1. È comunque vietato l'allestimento dei complessi ricettivi complementari:
 - a) nell'area di rispetto delle autostrade, strade statali, provinciali, comunali e locali, così come determinata e definite dal D.I. n° 1404/68, maggiorata di m 20.00;
 - b) in un raggio di m 200 dalle opere vincolate ai sensi della legge n° 1089/39 relativa alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico;
 - c) in un raggio di 300 m dai cimiteri;
 - d) in un raggio di m 200 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi pubblici di acqua potabile;
 - e) in un raggio di 500 m da impianti di depurazione, di incenerimento, discariche e similari;
 - f) Nelle zone definite a rischio R3 – R4 per frane, alluvioni e erosione costiera nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) predisposto ai sensi del D.L. 180/98 dall'Autorità di Bacino della Regione Calabria;
 - g) a una distanza non inferiore a m 100 dall'argine di fiumi o corsi d'acqua perenni e dalla battigia delle coste marine e lacuali.

CAPITOLO V – NORME TRANSITORIE

Art. 34 – Misure di salvaguardia del P.A.U.

1. Il dirigente od il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune, sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire, quando accerti che tali domande siano in contrasto con l'atto di pianificazione territoriale adottato dal Comune e con le misure di salvaguardia del P.A.U.
2. La sospensione opera fino alla data di approvazione e di efficacia dell'atto di pianificazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di adozione dell'atto.

Art. 35 – Entrata in vigore del PA.U. e delle norme

1. Il presente P.A.U. e le relative norme tecniche d'attuazione entrano in vigore, per la parte conforme al P.R.G. dopo la delibera di approvazione del consiglio comunale e dopo l'avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio del comune, per la parte difforme al P.R.G. con l'approvazione dei competenti organi regionali