

PSA

Piano
Strutturale
Associato
della **Sibaritide**



COMUNE DI
CALOPEZZATI

COMUNE DI
CASSANO
ALL'JONIO

COMUNE DI
CORIGLIANO

COMUNE DI
CROSIA

COMUNE DI
ROSSANO



Cosenza, Auditorium «A. Guarasci» Piazza XV marzo, 09-05-2013

UN PSA PER 5 COMUNI



Art. 21 l.r. 19/2002

Nelle **linee programmatiche**, guida alla redazione del PSA, è evidenziata l'importanza della redazione di **un unico piano strutturale per 5 comuni** (Cassano allo Jonio, Corigliano Calabro, Rossano, Crosia, Calopezzati) con particolare attenzione:

- sia alla dimensione territoriale di **area vasta** (108.000 abitanti, 549 km²);
- sia di **area urbana**, con riferimento all'istituzione dell'Area Urbana **Corigliano-Rossano** (Asse VII Città - Aree Urbane e Sistemi Territoriali, del POR Calabria 2007-2013) che si qualifica come **asse strategico** (di qualità della vita, di democrazia allargata, di progresso e civiltà) inclusivo di tutte le aree limitrofe dell'alto e del basso Jonio, delle zone interne e montane dell'Arberia e della Sila Greca, finalizzato alla costruzione di un ampio "**sistema territoriale del nord-est** della Calabria o Mediterraneo Jonico-Silano".

IL PSA PER L'AVVIO DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE



*Art. 21 l.r. 19/2002,
Elaborati redatti secondo gli standard dell'allegato A*

- **Quadro Conoscitivo** (analisi dei sistemi territoriali)
- **Documento Preliminare** (schema delle scelte strutturali e strategiche e delle principali modalità d'uso del territorio)
- **Schema del REU** (esplicativo delle norme che si vogliono implementare)
- **VAS** (rapporto ambientale preliminare)

Il Documento Preliminare

▪ Delinea lo **scenario di riferimento**:

- contiene una **sintesi delle analisi** del **quadro conoscitivo** riferite ai singoli sistemi (analisi SWOT)
- contiene il **mosaico dello stato di attuazione dei PRG** con l'individuazione dell'**edificabilità residua** e la **verifica degli standard**

▪ Delinea lo **scenario obiettivo**:

- definisce **obiettivi generali e specifici** relativi ai vari settori e ambiti di intervento
- definisce **le strategie e le azioni** utili al raggiungimento degli obiettivi prefissati

▪ finalizzati alla **costruzione del progetto strutturale/strategico** di assetto del territorio:

- contiene una **rappresentazione di massima delle scelte pianificatorie** (la classificazione del territorio comunale, l'individuazione delle risorse naturali e antropiche, il sistema infrastrutturale)

DP - SCENARIO DI RIFERIMENTO

Costituisce la **sintesi delle analisi contenute nel QC** attraverso “l’analisi swot” ed evidenzia i **problemi** e le **potenzialità** del territorio riferite ai singoli sistemi:

- il sistema della **pianificazione sovraordinata**
- il sistema **economico e sociale**
- il sistema **naturale e ambientale**
- il sistema **paesaggistico**
- il sistema **relazionale**
- il sistema **insediativo urbano e rurale**



DP - SCENARIO DI RIFERIMENTO

mosaico dello stato di attuazione dei PRG

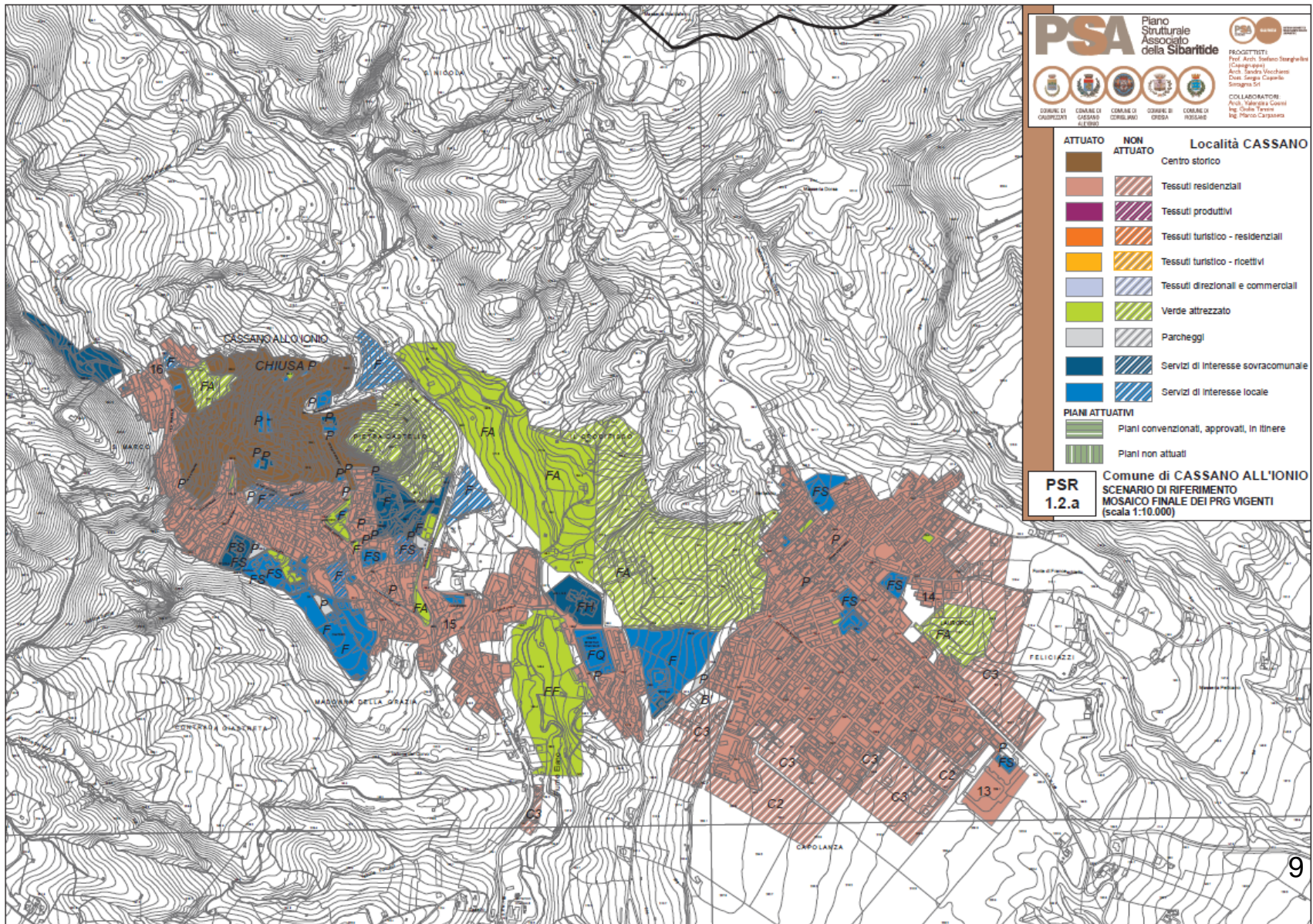


I diversi linguaggi dei **PRG vigenti** sono stati riportati ad un **lessico comune**

- al fine di renderli **confrontabili**
- porre le premesse per operare con il PSA la **classificazione del territorio** in urbanizzato (TU), urbanizzabile (UDU), agricolo e forestale (TAF)
- articolare il **TU in tessuti omogenei** per morfologia e formazione, per disciplinarne gli interventi con il REU

DP - SCENARIO DI RIFERIMENTO

mosaico dello stato di attuazione dei PRG



DP - SCENARIO DI RIFERIMENTO

mosaico dello stato di attuazione dei PRG



È stata quantificata l'**edificabilità residua** derivante dalle previsioni dei PRG non attuate

Sibaritide - TOTALE Edificabilità residua

Tessuti	consolidato		residuo
	area (m ²)	area (m ²)	edificabilità (m ²)
Centro storico	1.015.922,00		
Tessuti residenziali	7.877.478,00	7.038.655,00	3.105.562,66
Tessuti produttivi	1.147.694,00	1.456.408,00	609.878,65
Tessuti turistico - ricettivi	431.197,00	1.222.162,00	306.948,88
Tessuti turistico - residenziali	4.230.698,00	7.127.120,00	913.416,13
Tessuti terziari	170.991,00	78.204,00	31.975,83
Verde attrezzato	800.041,00	-	-
Parcheggi	101.420,00	-	-
Servizi di interesse sovracomunale	958.641,00	-	-
Servizi di interesse locale	762.644,00	-	-
TOTALE	17.496.726,00	16.922.549,00	4.967.782,15

e verificata la dotazione degli **standard esistenti**

Sibaritide - verifica degli standard

Dotazioni	Standard minimi (m ²)	Standard esistenti (m ²)	Differenza (m ²)
Totale verde attrezzato	2.998.024,31	800.041,00	-2.197.983,31
Totale parcheggi	423.843,61	101.420,00	-322.423,61
Altre dotazioni	1.007.884,07	1.517.968,00	510.083,93
TOTALE	4.429.751,99	2.419.429,00	-2.010.322,99

La previsione degli assetti futuri fa riferimento a **6 scenari**, per ciascuno è indicato **un macro-obiettivo**.

Sistema territoriale del nord-est della Calabria o Mediterraneo Jonico-Silano

Macro-obiettivo: Creare un efficiente sistema urbano policentrico

Sistema economico e sociale

Macro-obiettivo: Promuovere uno sviluppo equilibrato

Sistema naturale e ambientale

Macro-obiettivi: Prevenire/ridurre i rischi, tutelare e valorizzare gli elementi del sistema naturale e ambientale

Sistema paesaggistico

Macro obiettivo: Valorizzare i paesaggi della Sibaritide

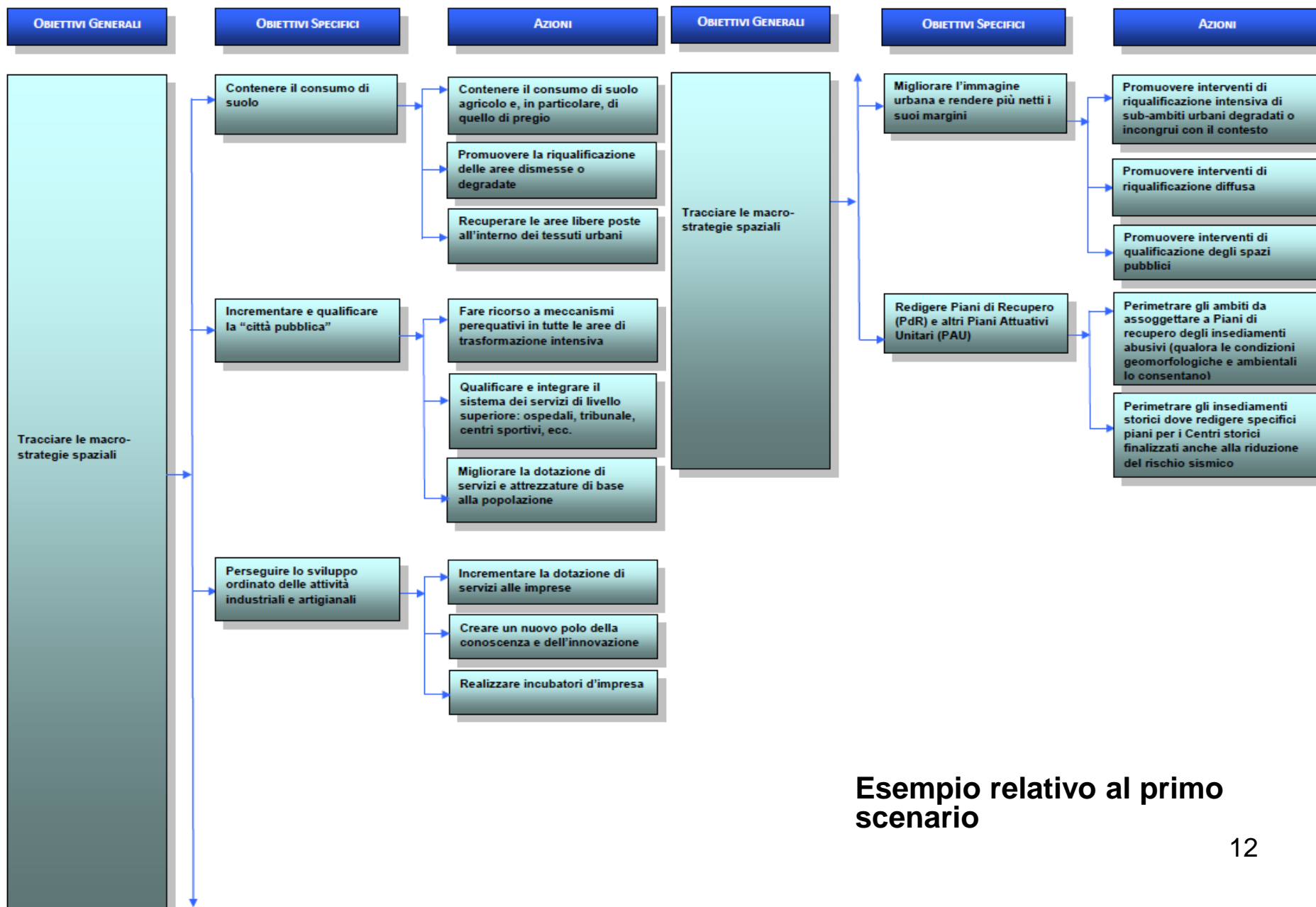
Sistema relazionale

Macro-obiettivo: Contrastare l'isolamento

Sistema insediativo urbano e rurale

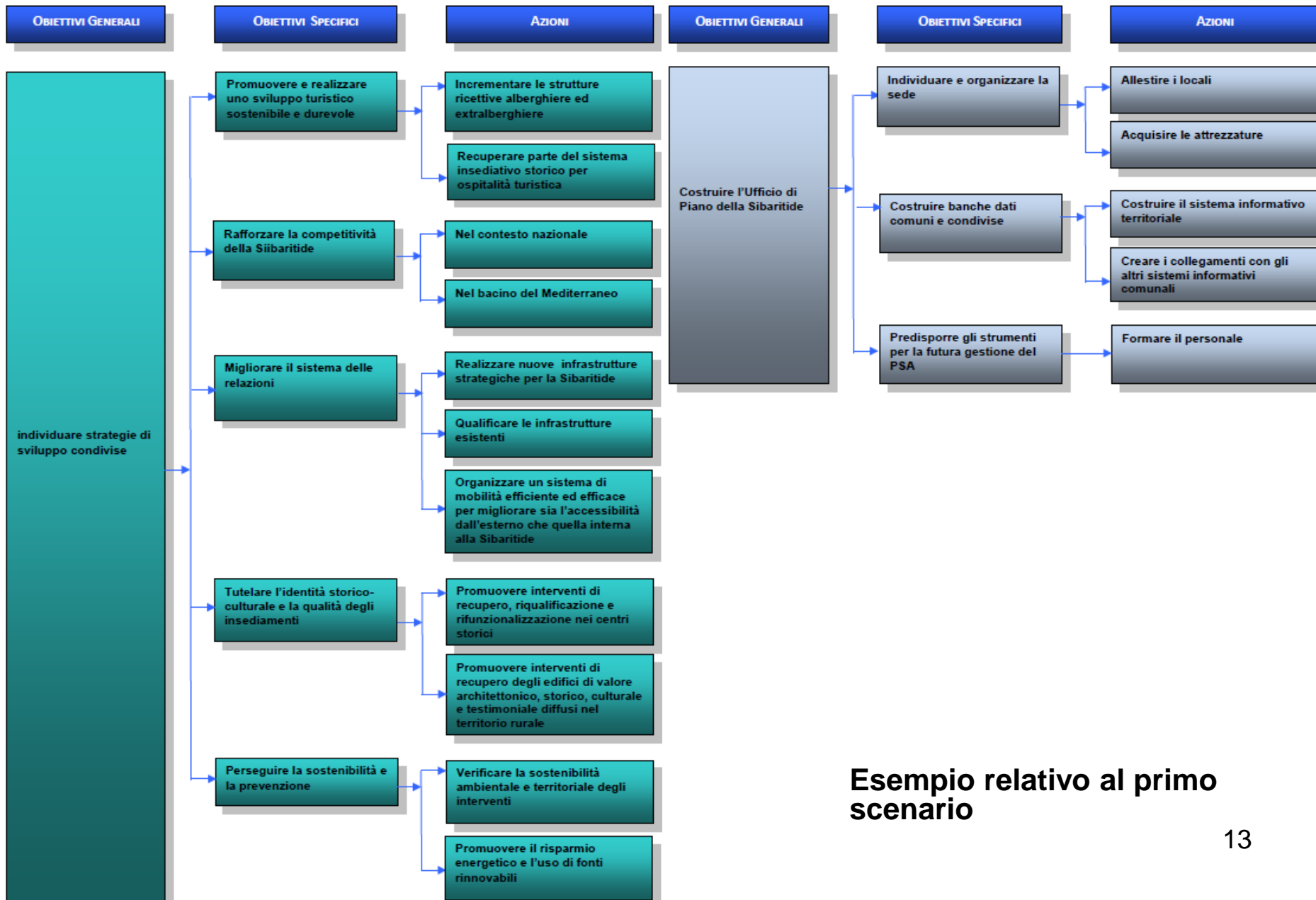
Macro-obiettivo: Rigenerare e riqualificare gli insediamenti e migliorare la qualità della vita

DP – SCENARI OBIETTIVO



Esempio relativo al primo scenario

PRINCIPALI SCELTE DI PIANO



Esempio relativo al primo scenario

Individuazione della **capacità insediativa teorica**

Le Linee guida e il QTRP indicano che “**sono le condizioni ed i caratteri delle risorse ambientali e territoriali** a determinare le capacità insediative”.

Innanzitutto si tratta di individuare le **parti del territorio** che per condizioni, caratteristiche o **specifici caratteri** devono essere **precluse** alla nuova edificazione:

- aree che presentano elevati livelli di pericolosità geologica, idraulica, ecc.
- aree che presentano elevati livelli di rischio sismico, geologico o idraulico,
- aree con pendenze superiori al 35%,
- aree sottoposte a vincoli sovraordinati,
- aree che presentano elevati valori naturalistici e ambientali,

o **aree** per le quali **non** sono **opportune trasformazioni urbanistiche intensive**:

- aree che presentano elevati valori paesaggistici o storico-culturali,
- aree ad elevata produttività agricola,
- aree di difficile accessibilità,
- aree non contigue agli insediamenti esistenti.

Individuate così le aree precluse alla nuova edificabilità, **la quantificazione della capacità insediativa teorica** considera:

- il **residuo** dei PRG vigenti, tutt'altro che trascurabile nei comuni della Sibaritide
- il sistema delle **dotazioni territoriali**

è direttamente correlata:

- alla **riduzione delle carenze** riscontrate in termini di **dotazioni territoriali** nella città consolidata;
- a promuovere la **rigenerazione degli insediamenti storici**;
- alla **realizzazione delle dotazioni necessarie al recupero degli insediamenti abusivi** che il PSA propone di assoggettare a «piani di recupero» (Lr 19/2002 art. 24, l. 47/1985, l. 724/1995) o a «piani di rottamazione» (art. 37bis Lr 19/2002);
- alla **eliminazione di detrattori ambientali**;
- alla realizzazione di interventi di **riduzione del rischio sismico**;

che costituiscono i riferimenti per definire la nuova edificabilità ipotizzata per il decennio 2013 – 2022.

PRINCIPALI SCELTE DI PIANO



Dunque, il **dimensionamento residenziale e produttivo** hanno **come riferimento** la **struttura insediativa** e il **rapporto con la struttura dei servizi, delle reti, delle infrastrutture** e la **valutazione della sostenibilità** sociale ed ambientale **della sua futura evoluzione**.

Il **dimensionamento residenziale** include anche una **quota di edilizia residenziale sociale** (edilizia residenziale pubblica, convenzionata, con affitto calmierato, in affitto con impegno di futura vendita),
che nelle **aree di nuova edificazione** individuate dal PSA e nelle **aree di trasformazione intensiva**, **non potrà essere inferiore al 20%** delle quantità edificatorie individuate.

La nuova edificabilità è quantificata per ogni singolo ATU.

Ogni Piano Operativo Temporale non potrà impegnare più del 30% del dimensionamento residenziale complessivo.

PRINCIPALI SCELTE DI PIANO



Il contenimento del consumo di suolo

La **quantità di nuove aree** messe in gioco dal PSA è stata così determinata a partire dalle **carenze riscontrate nei servizi esistenti**:

sono rese **urbanizzabili** dal PSA 10.099.213 m² di **nuove aree necessari per colmare il fabbisogno** pregresso di

- 2.195.339 m² di verde attrezzato
- e di 320.212 m² di parcheggi pubblici

per un totale di 2.515.552 m² di **nuove dotazioni**

ricavabili dalla **cessione ai Comuni del 50% della superficie territoriale delle nuove aree** che costituiscono il 39% delle previsioni, mentre il 61% è il residuo confermato dei PRG.

In realtà il **consumo di suolo è inferiore** in quanto tali valori % includono anche il **verde pubblico attrezzato**

(che non costituisce consumo di suolo) che sottratto alle nuove previsioni riduce il consumo di suolo da PSA a circa **6.087.458 m²** di ST, pari al **24%** del totale delle previsioni.

Sibaritide: consolidato, residuo, consumo di suolo

<i>Tessuti</i>	<i>superficie</i> (m ²)	<i>% sul consolidato</i>	<i>% sulle aree da edificare</i>
Consolidato	17.293.409,00	100,00%	
Residuo	16.922.549,00	97,86%	61,05%
Nuove aree PSA	10.795.660,19	62,43%	38,95%
TOTALE PREVISIONI	27.718.209,19		100,00%
Consumo di suolo da previsioni PSA	6.602.474,79		17 23,82%

PRINCIPALI SCELTE DI PIANO



La capacità insediativa del PSA

Sibatitide: Totale - Edificabilità

Tessuti	residuo		PSA			TOTALE	
	area (m ²)	edificabilità (m ²)	area (m ²)	edificabilità (m ²)	crediti edilizi (m ²)	area (m ²)	edificabilità (m ²)
Tessuti residenziali	7.038.655,00	3.105.562,66	5.234.966,51	549.861,70	928.354,69	12.273.621,51	4.583.779,04
Tessuti produttivi	1.456.408,00	609.878,65	815.000,00	83.500,00	33.000,00	2.271.408,00	726.378,65
Tessuti turistico - ricettivi	1.222.162,00	306.948,88	3.422.718,03	266.983,82	235.542,49	4.644.880,03	809.475,19
Tessuti turistico - residenziali	7.127.120,00	913.416,13	200.000,00	16.000,00	14.000,00	7.327.120,00	943.416,13
Tessuti terziari	78.204,00	31.975,83	495.000,00	52.000,00	74.250,00	513.204,00	158.225,83
TOTALE	16.922.549,00	4.967.782,15	10.167.684,54	968.345,51	1.285.147,18	27.030.233,54	7.221.274,84

Sibatitide: Totale - Standard

Dotazioni	standard esistenti	RESIDUO	PSA	PSA	TOTALE
	(m ²)	Standard minimi (m ²)	fabbisogno progressivo (m ²)	standard minimi (m ²)	standard (m ²)
Totale verde attrezzato	800.041,00	2.097.722,99	2.216.210,62	1.348.999,13	5.662.932,74
Totale parcheggi	101.420,00	351.293,79	322.423,61	347.066,08	1.020.783,48
Altre dotazioni	1.517.968,00	613.806,25	36.396,25	314.918,95	965.121,45
TOTALE	2.419.429,00	3.062.823,02	2.575.030,48	2.010.984,16	7.648.837,66

Art. 1.3 Tipologia delle disposizioni normative

1. Le presenti norme sono articolate in: indirizzi, direttive, prescrizioni.
 - a. **indirizzi** sono gli orientamenti culturali e strategie volte a fissare obiettivi e criteri di riferimento per le attività di pianificazione comunale (e per gli altri soggetti coinvolti nella pianificazione e gestione del territorio);
 - b. **direttive** sono le disposizioni da osservare nell'ambito delle attività di pianificazione operativa e di settore (nonché delle attività amministrative e regolamentari degli enti pubblici o di diritto pubblico);
 - c. **prescrizioni** sono le disposizioni vincolanti che possono essere:
 - c.1 dirette - sono disposizioni volte a fissare norme vincolanti che incidono direttamente sul regime giuridico dei beni disciplinati, regolandone gli usi e le trasformazioni in rapporto alla tutela. Tali prescrizioni prevalgono automaticamente sulle disposizioni incompatibili di qualsiasi strumento vigente di pianificazione comunale;
 - c.2 indirette - sono disposizioni che si attuano anche sulla base degli accordi con la Regione, le Province, altri Comuni e possono prevedere specifiche modalità di gestione degli interventi e azioni di recupero e riqualificazione.

La **perequazione urbanistica** persegue un'**equa distribuzione** dei **diritti edificatori** e dei relativi **oneri tra tutti i proprietari** delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Gli **indici di edificabilità perequativi** sono individuati con riferimento alla **classificazione dei suoli** definita in base allo stato di fatto e di diritto delle aree di trasformazione.

Il PSA **individua**:

- le **aree di trasformazione** entro le quali sarà applicata la perequazione;
- gli **indici di edificabilità territoriale (indici perequativi)** ed altri parametri di riferimento da applicare alle aree di trasformazione;
- un primo **elenco di aree e di immobili degradati o incongrui**, che richiedono di essere interessati da interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale la cui esecuzione può determinare diritti edificatori sotto forma di “**crediti edilizi**”;
- le eventuali **aree di trasformazione** che, pur generando diritti edificatori tramite l'indice perequativo, per motivi di tutela o di riqualificazione ambientale e paesaggistica **non possono essere edificate** e quindi originano **diritti edificatori da trasferirsi** su altre aree di trasformazione.

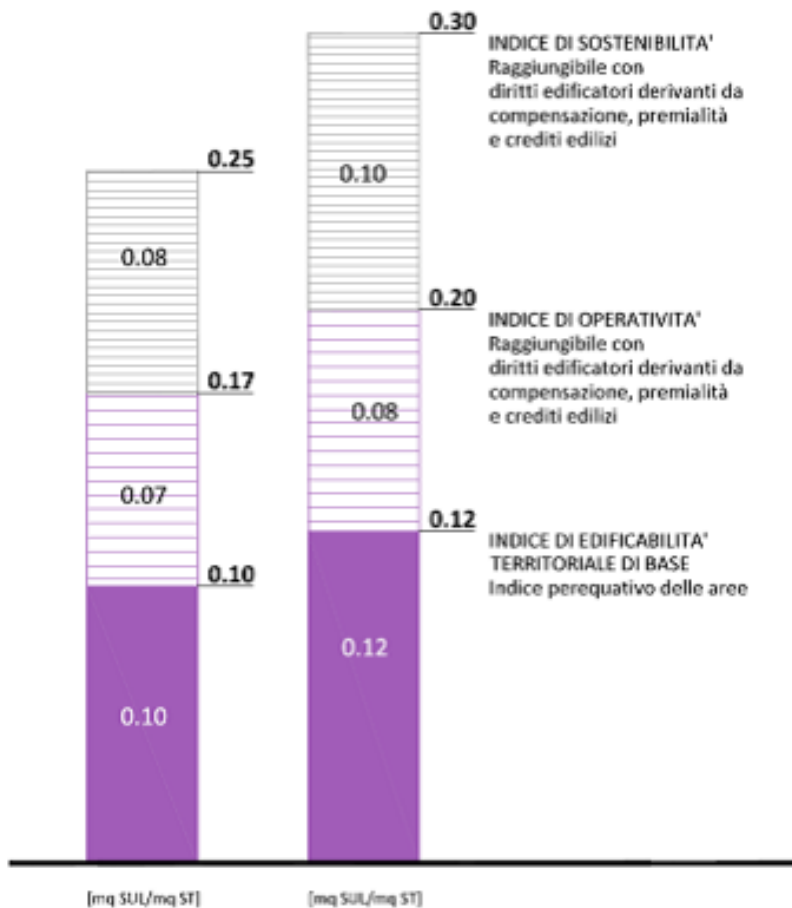
Per le aree soggette a trasformazione urbanistica il PSA **fissa** :

- **l'indice perequativo**, che costituisce l'indice di edificabilità territoriale di **base**;
- **l'indice di operatività**, superiore all'indice perequativo, il cui raggiungimento è **requisito necessario** perché le trasformazioni urbanistiche possano avere luogo;
- **l'indice di sostenibilità**, che rappresenta il **carico urbanistico massimo sostenibile** per effetto del trasferimento di diritti edificatori provenienti da altre aree.

Le aree oggetto di trasformazione dovranno **incrementare la capacità edificatoria derivante dall'indice perequativo** mediante l'acquisizione ed il trasferimento di diritti edificatori provenienti da altre aree in misura tale da **superare l'indice di operatività ma non l'indice di sostenibilità**.

INDICI DI EDIFICABILITA'

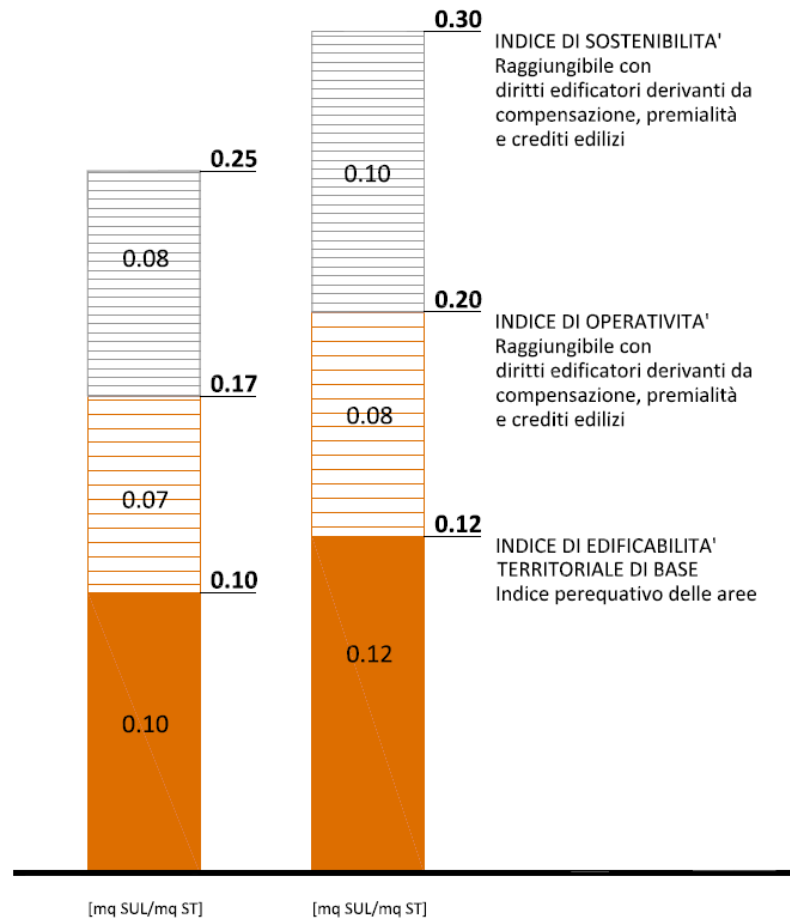
ATU delle città collinari



Ambiti a bassa densità

Ambiti ad alta densità

ATU degli scali

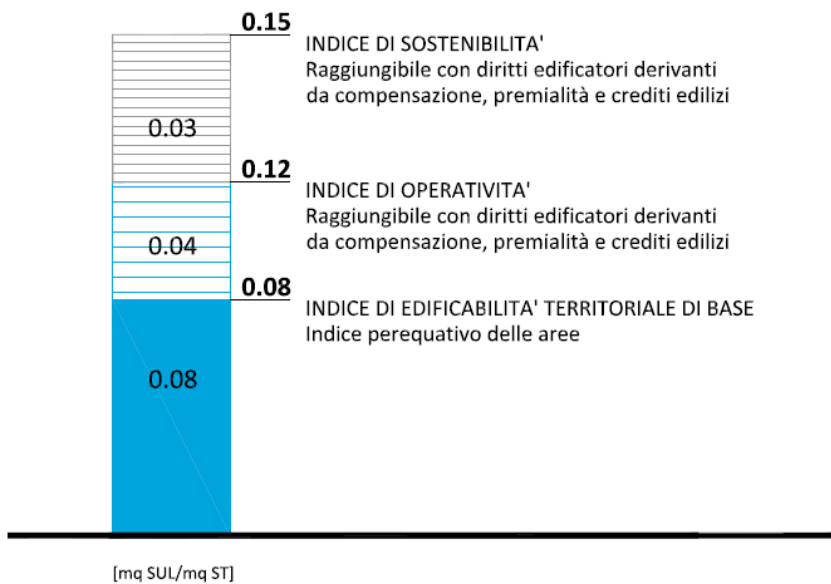


Ambiti a bassa densità

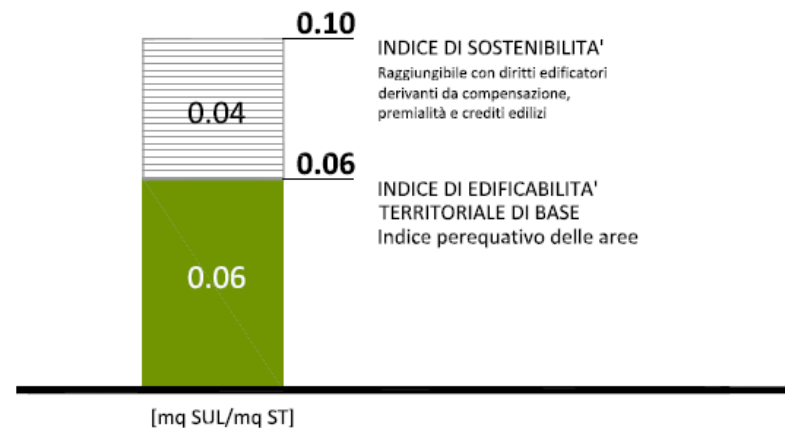
Ambiti ad alta densità

INDICI DI EDIFICABILITA'

ATU degli insediamenti costieri



ATU delle contrade e ATU dell'area montana



RICONOSCIMENTO DI NUOVE QUANTITA' EDIFICATORIE (CREDITI EDILIZI) CONNESSE A FABBRICATI ESISTENTI DA SOSTITUIRE



Tabella 1- Modello per il calcolo delle quantità edificatorie negli interventi di riqualificazione in ambiti consolidati

Descrizione			Area				Edifici esistenti		
Località	Catasto		Uso attuale	Superficie Lotto (mq)	Indice perequativo (mq/mq)	Diritti edificatori da area h (mq)	Sup. a piano a (mq)	n. piani b	SUL esistente a * b = c (mq)
	foglio	part.							
									0,00
									0,00
									0,00
									0,00

Coefficienti di ragguglio						Previsione			
Uso attuale		Stato conservativo		Occupazione		Diritti edificatori da edifici esistenti [c*d*e] + [c*f] = s (mq)	Totale diritti edificatori s + h = S (mq)	Diritti edificatori	
destinazione	coefficiente (d)	condizione	coefficiente (e)	tipologia	incentivo al trasferimento (f)			da realizzare in loco	da trasferire
residenziale	3,00		1,00	famiglia residente proprietaria	20%	0,00	0,00		
residenziale	3,00		1,00	famiglia residente proprietaria	20%	0,00	0,00		
produttivo	1,50		0,60	attività con impianti	40%	0,00	0,00		
commerciale	3,00		0,60	attività dismessa	0%	0,00	0,00		

Coefficienti per il ragguglio della Sul di edifici esistenti a Sul residenziale da edificare

Uso attuale	
Residenziale	3,00
Commerciale	3,00
Direzionale	3,00
Produttivo	1,50
Magazzino	1,00

Stato conservativo		
ottimo	1,00	
buono	0,80	
discreto	0,60	
scadente	0,40	
pessimo	0,20	

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività senza impianti	20%
attività con impianti	40%
attività con impianti di comprovato rilevante interesse economico	60%
famiglia residente proprietaria	20%

RICONOSCIMENTO DI NUOVE QUANTITA' EDIFICATORIE (CREDITI EDILIZI) CONNESSE A MANUFATTI ESISTENTI DA RIMUOVERE



Descrizione			Edifici esistenti - detrattori ambientali			Coefficienti di ragguaglio								
Località	Catasto		Proprietà	Sup. a piano	n. piani	SUL esistente	Tipologia		Stato conservativo		Utilizzo			Diritti edificatori da rimozione di detrattori ambientali
	foglio	part.		a (mq)	b	a * b = c (mq)	descrizione	coefficiente (d)	condizione	coefficiente (e)	si	no	incentivo al trasferimento (f)	[c*d*e] + [c*f] = s (mq)
						0,00	fabbricato di servizio	0,60		1,00			25%	0,00
						0,00	capannone industriale	1,00		1,00			25%	0,00
						0,00	capannone industriale	1,00		0,60			0%	0,00
						0,00	tettoia	0,10		0,60			0%	0,00

Coefficienti per il ragguaglio della Sul di edifici esistenti a Sul residenziale da edificare

Tipologia	
Autorimesse	0,55
Fabbricato di servizio	0,60
Capannone industriale-commerciale	1,00
Capannone agricolo	0,80
Edificio incompleto	0,30
Tettoia	0,10

Stato conservativo		
ottimo	1,00	
buono	0,80	
discreto	0,60	
scadente	0,40	
pessimo	0,20	

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività in essere	25%

RICONOSCIMENTO DI QUANTITA' EDIFICATORIE (CREDITI EDILIZI) CONNESSE A FABBRICATI ESISTENTI DA RECUPERARE



Tabella 3 – Modello per il calcolo delle quantità edificatorie derivanti dal recupero del patrimonio edilizio di valore storico architettonico culturale e testimoniale

Descrizione			Edificio di valore storico architettonico			Coefficienti di ragguaglio						
Località	Catasto		Sup. a piano	n. piani	SUL esistente	Localizzazione		Stato conservativo		Valore storico architettonico	Incentivo al trasferimento (f)	Diritti edificatori da recupero di edifici di valore storico
	foglio	part.				coefficiente (d)	condizione	coefficiente (e)				
			a (mq)	b	a * b = c (mq)							
					0,00	centro storico	1,50		0,75	elevato	80%	0,00
					0,00	contrade	1,30		0,75	modesto	20%	0,00
					0,00	centro storico	1,50		0,65	elevato	80%	0,00
					0,00	ambito rurale	1,10		0,65	elevato	80%	0,00

Coefficienti per il ragguaglio della Sul di edifici esistenti a Sul residenziale da edificare

Localizzazione	
Centro Storico	1,50
Contrade	1,30
Ambito rurale	1,10

Stato conservativo		
mediocre	0,65	
scadente	0,70	
peissimo	0,75	

Valore storico architettonico	
Elevato	80%
Notevole	50%
Modesto	20%

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI UNITARI (ATU)



Gli **ATU** raggruppano **macro ambiti territoriali** che, per caratteristiche insediative, morfologiche, ambientali e di formazione, presentano una **forte omogeneità**. Comprendono **insediamenti, aree periurbane**, ma anche il **territorio agricolo e forestale** ad essi correlati. Sono stati articolati in:

1. Atu delle **città collinari**

- 1.1 Cassano
- 1.2 Corigliano
- 1.3 Rossano
- 1.4 Crosia
- 1.5 Calopezzati

2. Atu degli **scali**

- 2.1 Sibari
- 2.2 Corigliano Scalo
- 2.3 Rossano Scalo
- 2.4 Mirto

3. Atu degli **insediamenti costieri**

- 3.1 dal torrente Raganello al fiume Crati
- 3.2 dal fiume Crati al torrente Cino
- 3.3 dal torrente Cino al torrente Trionto
- 3.4 dal torrente Trionto al torrente Fiumarella
- 3.5 dal torrente Fiumarella al torrente Calamiti.

4a. Atu delle **contrade** di pianura

- 4a.1 Cassano (Doria)
- 4a.2.1 Corigliano (Cantinella)
- 4a.2.2 Corigliano (Fabrizio Piccolo)
- 4a.3.1 Rossano (Piragineti)
- 4a.3.2 Rossano (Piana della Monaca)

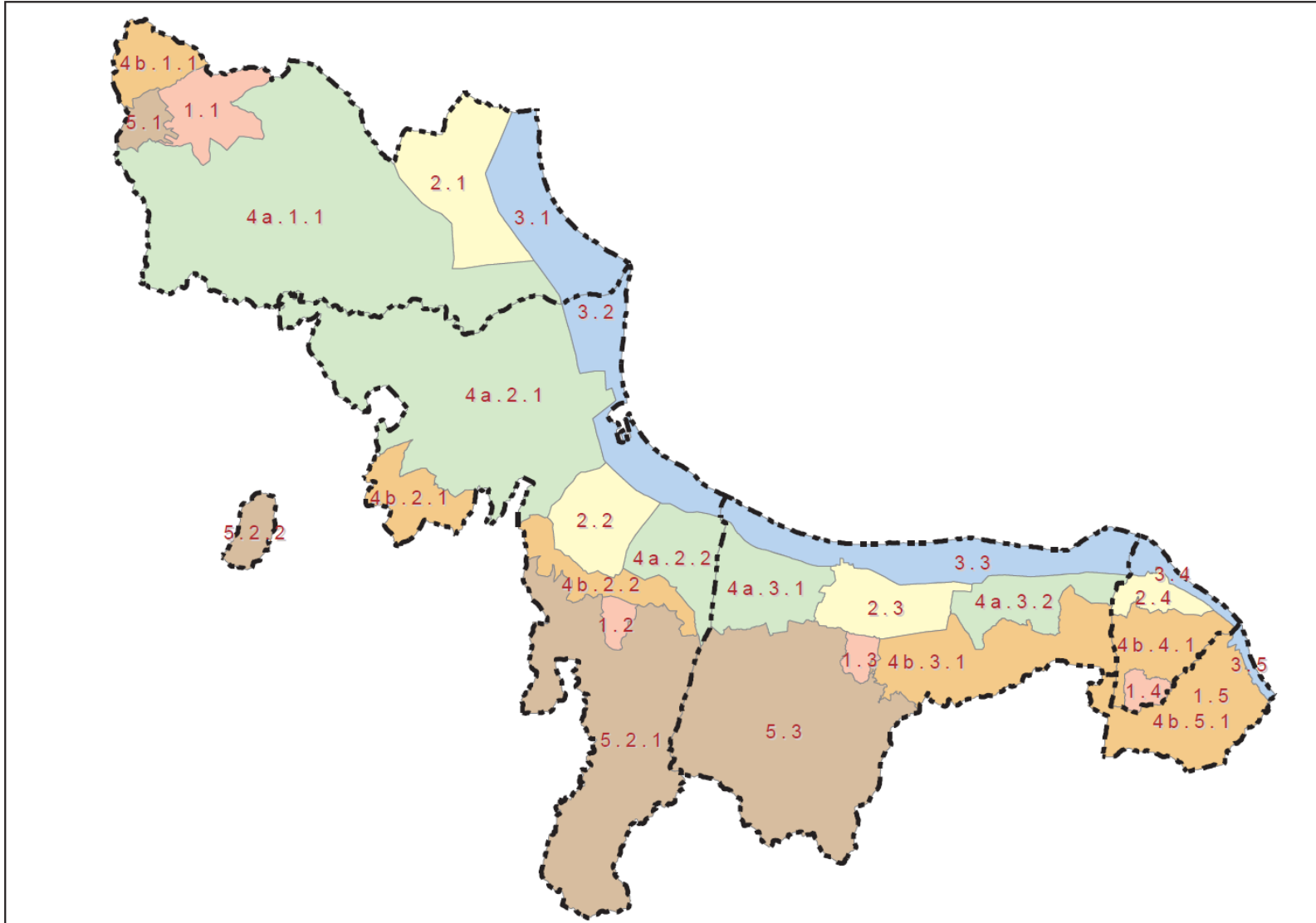
4b. Atu delle **contrade** di collina

- 4b.1 Cassano (Madonna della Catena)
- 4b.2.1 Corigliano (Serra Cardillo)
- 4b.2.2 Corigliano (Valle scura)
- 4b.3 Rossano (Serra Campo)
- 4b.4 Crosia (Sant'Angelo)
- 4b.5 Calopezzati (Borea)

5. Atu dell'**area montana**

- 5.1 Cassano
- 5.2.1 Corigliano
- 5.2.2 Corigliano (Enclave)
- 5.3 Rossano

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI UNITARI (ATU)



INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI UNITARI (ATU)



Gli ambiti territoriali unitari (ATU) sono riferimento per

- la **verifica delle previsioni del PRG non attuate**
- una **prima ricognizione dei detrattori ambientali**
- una **prima quantificazione dei crediti edilizi** opportuni per avviare:
 - il processo di **rigenerazione dei centri storici e dell'insediamento storico diffuso**;
 - gli eventuali interventi di **riqualificazione intensiva e diffusa**;
- la **perimetrazione degli insediamenti abusivi** da assoggettare a piani di riqualificazione o rottamazione
- l'**individuazione della capacità insediativa teorica**
- l'**individuazione delle nuove aree trasformabili** all'interno delle quali il **POT** potrà, seguendo i criteri individuati dal PSA, **selezionare** quelle che potranno attuarsi nei **cinque anni** di validità del POT.

Con riferimento agli ATU, il PSA effettua inoltre la **verifica degli standard** esistenti e calcola il **dimensionamento dei servizi** rispetto alle funzioni insediabili: le quantità complessive individuate sono da intendersi come dotazioni minime.

GLI AMBITI TERRITORIALI UNITARI

DISPOSIZIONI NORMATIVE

Art. 7.5 ATU nel Comune di Cassano allo Jonio

1. Il territorio comunale di Cassano allo Jonio è articolato nelle seguenti ATU:
 - 1.1 ATU della Città collinare di Cassano
 - 2.1 ATU dello Scalo di Sibari
 - 3.1 ATU degli insediamenti costieri: dal torrente Raganello al fiume Crati
 - 4a.1.1 ATU delle Contrade di Pianura (Doria)
 - 4b.1.1 ATU delle Contrade di Collina (Madonna della Catena)
 - 5.1.1 ATU dell'area montana di Cassano

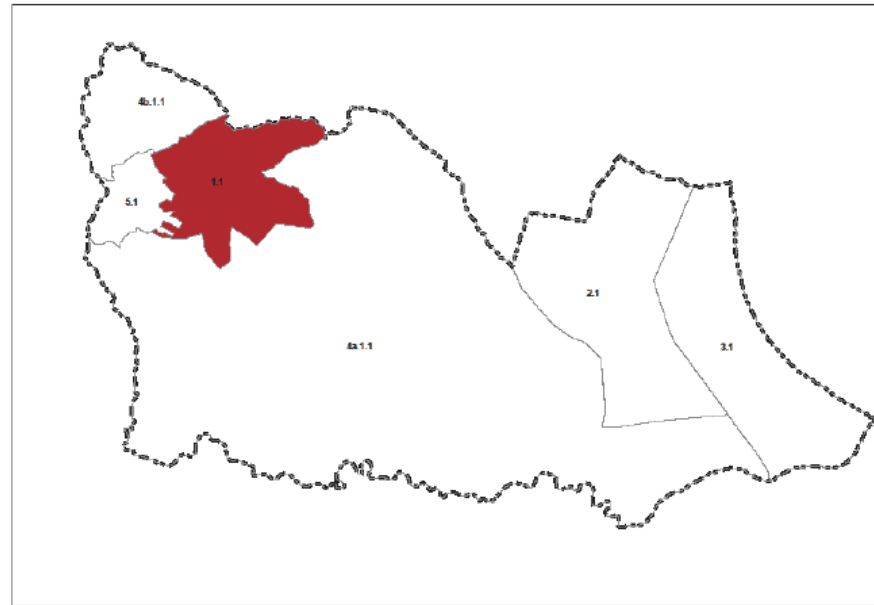
Comune di Cassano allo Jonio - TOTALE Edificabilità residua

Tessuti	consolidato		residuo	
	area (m ²)	area (m ²)	edificabilità (m ²)	
Centro storico	215.738,00	0,00	0,00	
Tessuti residenziali	1.583.886,00	577.740,00	362.373,67	
Tessuti produttivi	11.424,00	310.961,00	108.836,35	
Tessuti turistico - ricettivi	4.589,00	45.500,00	45.500,00	
Tessuti turistico - residenziali	2.282.608,00	3.846.226,00	384.191,73	
Tessuti terziari	0,00	0,00	0,00	
Verde attrezzato	217.253,00	-	-	
Parcheggi	18.173,00	-	-	
Servizi di interesse sovracomunale	397.490,00	-	-	
Servizi di interesse locale	267.525,00	-	-	
TOTALE	4.998.686,00	4.780.427,00	900.901,75	

GLI AMBITI TERRITORIALI UNITARI

DISPOSIZIONI NORMATIVE

Art. 7.5.1 ATU 1.1 della Città collinare di Cassano



1. Inquadramento:		
abitanti residenti	11.999	
- superficie territoriale	10.813.745	m ²
- densità	1.110	ab/km ²
- aree interessate da previsioni di PRG confermate	309.647	m ²
fabbisogno pregresso standard:		
- verde attrezzato	73.417	m ²
- parcheggi	11.852	m ²
- consumo di suolo da PSA (nuove aree –verde attrezzato)	159.399	m ²

L'ATU comprende i due principali poli del sistema insediativo comunale: Cassano, con il centro storico e le successive espansioni e Lauropoli. Sono costituiti da tessuti prevalentemente residenziali contigui e quasi congiunti. Nell'ATU si concentrano la maggior parte delle dotazioni di servizi.

Il centro storico, di particolare interesse urbanistico e architettonico, si configura più vitale di altri centri storici della Sibaritide.

Nell'ambito consolidato di Cassano sono presenti le Terme, e, ai magrini dell'abitato le Grotte di Sant'Angelo.

GLI AMBITI TERRITORIALI UNITARI

DISPOSIZIONI NORMATIVE

Cassano allo Ionio: ATU 1.1 - Edificabilità residua			
Tessuti	consolidato		residuo
	area (m ²)	area (m ²)	edificabilità (m ²)
Centro storico	215.738,00	0,00	0,00
Tessuti residenziali	1.110.964,00	309.647,00	174.031,00
Tessuti produttivi	0,00	0,00	0,00
Tessuti turistico - ricettivi	0,00	0,00	0,00
Tessuti turistico - residenziali	0,00	0,00	0,00
Tessuti terziari	0,00	0,00	0,00
Verde attrezzato	214.826,00	-	-
Parcheggi	18.173,00	-	-
Servizi di interesse sovracomunale	65.080,00	-	-
Servizi di interesse locale	182.861,00	-	-
TOTALE	1.807.642,00	309.647,00	174.031,00

Tabella 15_ATU 1.1 - Edificabilità residua

GLI AMBITI TERRITORIALI UNITARI

DISPOSIZIONI NORMATIVE



DIRETTIVE

2. Tra le azioni strategiche individuate nel Documento Preliminare, assumono particolare specificità per l'ATU le seguenti:
 - incrementare la residenzialità nel centro storico;
 - potenziare e qualificare le terme Sibarite;
 - individuare interventi di recupero e rigenerazione dell'insediamento storico e di miglioramento della qualità urbana anche attraverso il riconoscimento di crediti edilizi;
 - recuperare parte del sistema insediativo storico per ospitalità turistica e termale;
 - promuovere il centro storico come centro commerciale naturale;
 - incrementare le strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;
 - qualificare l'area di connessione tra Cassano e Lauropoli con la realizzazione di nuove dotazioni territoriali;
 - realizzare il parco geologico delle Grotte Sant'Angelo;
 - contenere la nuova edificazione residenziale finalizzandola alla realizzazione di servizi (soprattutto di parcheggi e verde attrezzato urbano e territoriale), di cui l'ATU è carente;
 - connettere Cassano e Lauropoli con la stazione metropolitana di Doria attraverso la realizzazione di un collegamento ettometrico;

3. Oltre alle azioni indicate al precedente comma 2, il POT, i PAU e gli interventi soggetti a titolo abilitativo convenzionato dovranno perseguire gli obiettivi generali e specifici e le azioni indicate nel Documento Preliminare.

PRESCRIZIONI

4. Nel calcolo delle quantità edificatorie sono utilizzati i seguenti indici:
 - indice base (indice perequativo): 0,10
 - indice di operatività 0,17
 - indice di sostenibilità 0,25

GLI AMBITI TERRITORIALI UNITARI

DISPOSIZIONI NORMATIVE



Comune di Cassano allo Jonio: ATU 1.1 - Edificabilità

Tessuti	residuo		PSA			TOTALE	
	area (m ²)	edificabilità (m ²)	area (m ²)	edificabilità (m ²)	crediti edilizi (m ²)	area (m ²)	edificabilità (m ²)
Tessuti residenziali	309.647,00	174.031,00	254.337,79	25.433,78	38.150,67	563.984,79	237.615,45
Tessuti produttivi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tessuti turistico - ricettivi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tessuti turistico - residenziali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tessuti terziari	0,00	0,00	10.000,00	1.000,00	1.500,00	10.000,00	2.500,00
TOTALE	309.647,00	174.031,00	264.337,79	26.433,78	39.650,67	573.984,79	240.115,45

Comune di Cassano allo Jonio: ATU 1.1 - Standard

Dotazioni	standard esistenti	RESIDUO	PSA	PSA	TOTALE
	(m ²)	Standard minimi (m ²)	fabbisogno pregresso (m ²)	standard minimi (m ²)	standard di progetto (m ²)
Totale verde attrezzato	214.826,00	83.534,88	73.417,85	31.520,53	188.473,27
Totale parcheggi	18.173,00	8.701,55	11.852,40	4.179,22	24.733,17
Altre dotazioni	247.941,00	31.325,58	0,00	11.445,20	42.770,78
TOTALE	480.940,00	123.562,01	85.270,25	47.144,96	255.977,22

GLI AMBITI TERRITORIALI UNITARI

DISPOSIZIONI NORMATIVE



TOTALE CASSANO ALLO IONIO

Comune di Cassano allo Ionio: Totale - Edificabilità

Tessuti	residuo		PSA			TOTALE	
	area (m ²)	edificabilità (m ²)	area (m ²)	edificabilità (m ²)	crediti edilizi (m ²)	area (m ²)	edificabilità (m ²)
Tessuti residenziali	577.740,00	362.373,67	746.439,08	67.164,86	91.398,48	1.324.179,08	520.937,00
Tessuti produttivi	310.961,00	108.836,35	600.000,00	60.000,00	0,00	910.961,00	168.836,35
Tessuti turistico - ricettivi	45.500,00	45.500,00	393.584,41	31.486,75	27.889,32	439.084,41	104.876,07
Tessuti turistico - residenziali	3.846.226,00	384.191,73	0,00	0,00	0,00	3.846.226,00	384.191,73
Tessuti terziari	0,00	0,00	60.000,00	6.000,00	9.000,00	0,00	15.000,00
TOTALE	4.780.427,00	900.901,75	1.800.023,49	164.651,61	128.287,80	6.520.450,49	1.193.841,16

Comune di Cassano allo Ionio: Totale - Standard

Dotazioni	standard esistenti	RESIDUO	PSA	PSA	TOTALE
	(m ²)	Standard minimi (m ²)	fabbisogno pregresso (m ²)	standard minimi (m ²)	standard (m ²)
Totale verde attrezzato	217.253,00	399.786,63	334.929,87	123.985,62	858.702,12
Totale parcheggi	18.173,00	71.079,67	50.608,53	55.803,38	177.491,58
Altre dotazioni	665.015,00	88.278,76	0,00	28.541,40	116.820,16
TOTALE	900.441,00	559.145,07	385.538,40	208.330,40	1.153.013,87

Totale consumo di Suolo Comune di Cassano allo Ionio: 1.341.108

Territorio urbanizzato (TU)

- i **centri storici** e gli **ambiti consolidati**

I **primi** saranno oggetto di piani attuativi redatti ai sensi del Disciplinare per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico (DGR n. 166/2012), denominati “Piani dei Centri Storici”

che ne definiranno: i tessuti, gli aggregati, la classificazione tipologica degli edifici, le unità minime di intervento, gli interventi edilizi ammessi, e la relativa disciplina.

I **secondi** sono ulteriormente articolati nel REU, che ne disciplina gli interventi edilizi diretti ammessi per ciascuno. Si distinguono:

- ambiti di **riqualificazione intensiva**
- ambiti di **riqualificazione diffusa**

Obiettivo comune è che ogni intervento di trasformazione edilizia concorre alla realizzazione delle **dotazioni territoriali**.

Art. 8.3 Ambiti di riqualificazione

1. Fanno inoltre parte del territorio urbanizzato gli ambiti di riqualificazione intensiva e gli ambiti di riqualificazione diffusa. Gli interventi in tali ambiti hanno l'obiettivo di migliorare la qualità urbana sia sul piano dei servizi che dell'immagine:
 - a. Gli ambiti di riqualificazione intensiva riguardano aree urbane degradate per la presenza di edifici produttivi dismessi che possono a volte ricomprendere anche limitrofe aree di edilizia residenziale di scarsa qualità e consistenza. Si attuano in genere con veri e propri interventi di sostituzione edilizia.

In questi casi la possibilità di cambio d'uso è in genere condizione sufficiente a stimolare la trasformazione.
 - b. Gli ambiti di riqualificazione diffusa sono ampie parti del tessuto urbano di relativamente recente formazione che presentano densità edilizia elevata e carenze accentuate di dotazioni territoriali. L'ipotesi è quella di migliorare la dotazione di servizi attraverso interventi puntuali e mirati, ad esempio, attraverso la demolizione di edifici degradati e di scarsa consistenza edilizia e la realizzazione, al suo posto, di parcheggi pubblici o verde pubblico attrezzato, con il contestuale trasferimento di diritti edificatori in aree di trasformazione del PSA.

Il PSA effettua una prima ricognizione e perimetrazione di alcuni ambiti di riqualificazione intensiva e diffusa.

2. Sono obiettivi generali degli interventi di riqualificazione intensiva e diffusa:
 - il riuso e la rifunzionalizzazione di aree dismesse all'interno della città consolidata, devono cogliere le opportunità di creazione di nuove polarità urbane, luoghi identitari, ecc.;
 - gli interventi devono portare anche ad una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici.

DIRETTIVE

3. Gli interventi si attuano attraverso bandi di evidenza pubblica nei quali saranno indicati gli obiettivi specifici della riqualificazione (con riferimento alle azioni strategiche individuate per ogni ATU), le dotazioni di cui l'Amministrazione intende dotarsi (in coerenza con il programma triennale delle opere pubbliche) e i criteri di valutazione delle proposte presentate. Potranno presentare proposte i privati proprietari o altri soggetti coinvolti nelle trasformazioni delle aree individuate nel PSA, ma anche ulteriori soggetti che proponendo interventi su ulteriori aree soddisfano alla richiesta di dotazioni avanzata dall'Amministrazione.
4. Gli interventi selezionati potranno, a seconda della complessità e delle proprietà coinvolte, essere oggetto di: titoli abilitativi convenzionati, piani attuativi unitari (PAU) o piani operativi temporali (PUT). La scelta dello strumento attuativo più idoneo è determinata dalla dimostrata fattibilità dell'intervento proposto.

PRESCRIZIONI

5. Le modalità di calcolo dei diritti edificatori derivanti dagli edifici esistenti e dalle aree su cui insistono sono indicate nella Tabella 1.

Art. 8.4 Detrattori ambientali ed elementi di degrado

1. Il PSA definisce detrattori ambientali:

- a.1 gli edifici contrastanti per tipologia e/o funzione con i vincoli e le tutele evidenziate nelle tavole **DRN_1** Risorse naturali e antropiche;
- a.2 gli edifici contrastanti con l'ambiente urbano o rurale circostante per il loro stato di abbandono;
- a.3 gli edifici contrastanti con l'ambiente urbano o rurale circostante per tipologia edilizia o qualità architettonica;
- a.4 le superfetazioni e le pertinenze degli immobili vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004 o comunque tutelati dal PSA che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto.

La loro demolizione consente:

- il recupero delle aree a spazi pubblici (in particolare in luoghi centrali degli insediamenti);
- l'eliminazione di detrattori ambientali in generale;
- il trasferimento di attività non compatibili con il contesto ambientale caratterizzato da particolare fragilità e orientato ad una fruizione turistico-ambientale;
- l'eliminazione di superfetazioni e una maggiore valorizzazione degli edifici vincolati o comunque tutelati.

2. Il PSA definisce inoltre elementi di degrado:

- b.1 gli edifici di pregio architettonico, storico, culturale o testimoniale localizzati all'interno dei centri storici, che, a causa del mancato utilizzo hanno visto avanzare consistenti fenomeni di degrado che rischiano di comprometterne non solo la propria esistenza ma anche la morfologia urbana;

- b.2 gli edifici di pregio architettonico, storico, culturale o testimoniale presenti nel territorio rurale che, a causa del mancato utilizzo hanno visto avanzare consistenti fenomeni di degrado che rischiano di comprometterne l'esistenza, con la conseguente perdita di una significativa invariante del paesaggio ;
- b.3 i manufatti di valore storico, culturale, testimoniale o paesaggistico in avanzato stato di degrado quali pilastri, edicole, ponti-acquedotto, chiuse, ecc. che caratterizzano il paesaggio rurale della Sibaritide.

DIRETTIVE

- 3. L'eliminazione dei detrattori ambientali e degli elementi di degrado, determinano un credito edilizio che dovrà, di norma, essere utilizzato all'interno dell'ATU che lo ha generato.
 - 4. Con riferimento ai rispettivi ambiti di competenza, il REU e il POT possono:
 - a. individuare detrattori ambientali: il metodo di calcolo del credito edilizio è indicato nelle Tabelle 1 e 2;
 - b. indicare, utilizzando i seguenti criteri, dove, ultimata la demolizione del detrattore ambientale, tali crediti edilizi potranno essere utilizzati:
 - 1. in loco, qualora ciò non comprometta le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del sito;
 - 2. in aree "trasformabili" individuate dal PSA o in ambiti consolidati.
- Deve comunque essere garantita la sostenibilità dell'intervento.

PRESCRIZIONI

5. Il metodo di calcolo del credito edilizio derivante dal recupero degli elementi di degrado è indicato nella Tabella 3. Con riferimento ai rispettivi ambiti di competenza, il REU e il POT, utilizzando i seguenti criteri, possono indicare dove tali crediti edilizi potranno essere utilizzati:
- a. il credito edilizio riconosciuto potrà essere utilizzato ultimati i lavori di recupero dell'edificio degradato individuato;
 - b. nel caso di recupero di edifici individuati b.1 (al precedente comma2) posti all'interno dei centri storici, il credito edilizio potrà essere utilizzato in aree "trasformabili", per raggiungere l'indice di operatività, individuate dal PSA o in ambiti consolidati. Deve comunque essere garantita la sostenibilità dell'intervento.
 - c. nel caso di recupero di edifici individuati b.2 (al precedente comma2) posti nel territorio rurale, il credito edilizio potrà essere utilizzato:
 1. nell'area di pertinenza dell'edificio, qualora ciò non comprometta le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del sito;
 2. in aree "trasformabili" individuate dal PSA o in ambiti consolidati.
Deve comunque essere garantita la sostenibilità dell'intervento;
 - d. nel caso di recupero di manufatti individuati b.3 (di cui al precedente comma2) posti nel territorio rurale, il credito edilizio potrà essere utilizzato in aree "trasformabili" individuate dal PSA, per raggiungere l'indice di operatività, o in ambiti consolidati. Deve comunque essere garantita la sostenibilità dell'intervento.
6. I trasferimenti dei crediti edilizi avviene utilizzando le Tabelle di conversione 4, con le modalità indicate al precedente art. 2.7 comma 4.

Art. 8.6 Aree di previsione dei PRG vigenti confermate

1. Nelle tavole DAT_1, sono individuate le previsioni dei PRG vigenti con piani attuativi approvati, convenzionati (a volte con convenzione scaduta ma non ancora attuati), piani per i quali è stato solo avviato l'iter di approvazione e numerose zone C "residue". Anche in considerazione della non recente formazione dei PRG vigenti, il PSA ripropone quelle previsioni non ricomprese all'interno di aree a rischio o soggette a vincolo ambientale modificandone parzialmente le condizioni di attuazione.

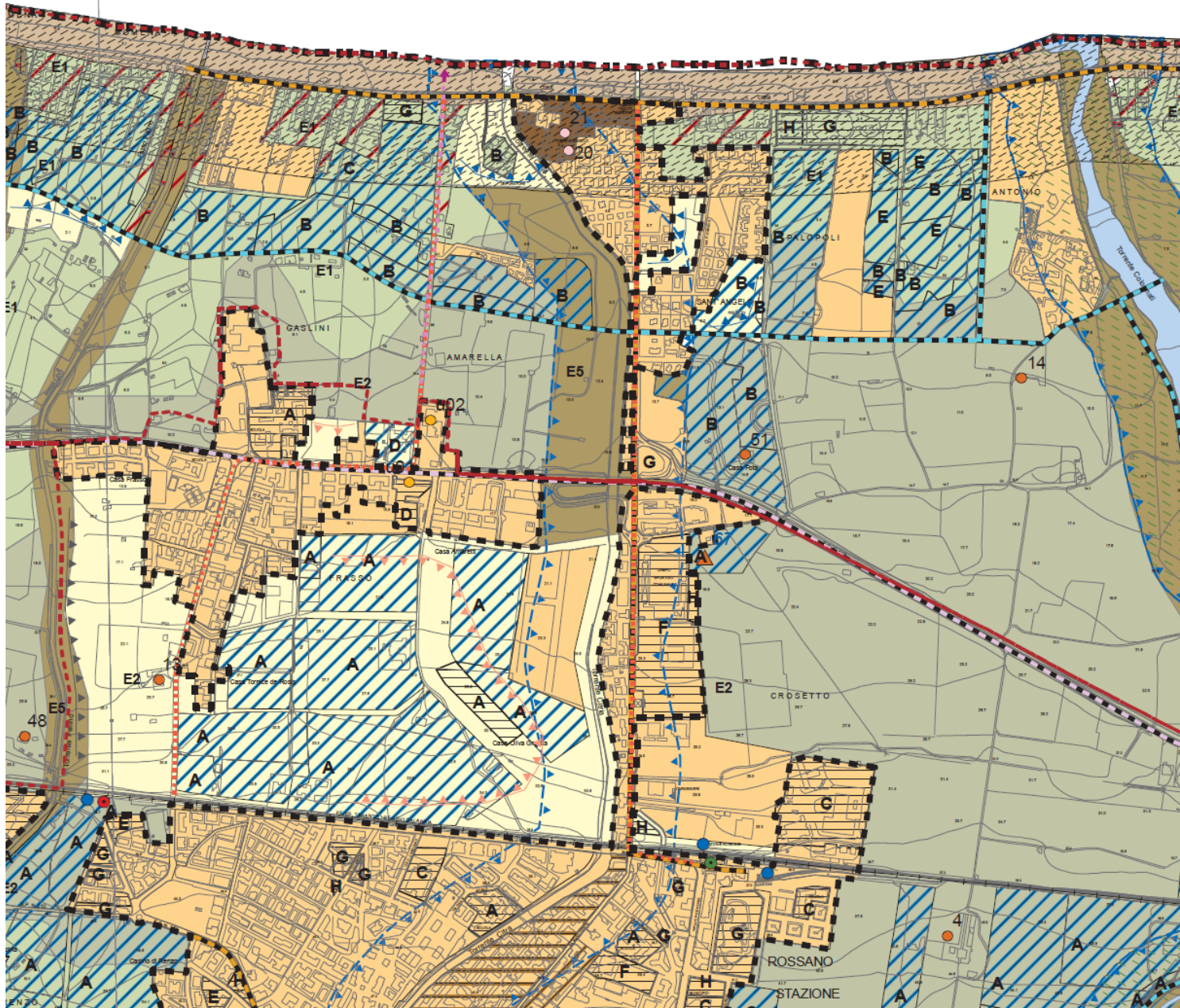
PRESCRIZIONI

2. Negli interventi urbanistici edilizi in corso, per effetto di piani attuativi e/o interventi edilizi diretti convenzionati, restano in vigore la disciplina particolareggiata ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione. Nel caso di scadenza della convenzione o di variante al PAU, si applica quanto disposto al successivo comma 4.
3. Per le parti ancora non attuate sono ammessi gli interventi di nuova costruzione nel rispetto degli indici dei PRG vigenti sempre che le opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione siano state realizzate e cedute come da convenzioni.
4. Tutte le trasformazioni dovranno realizzare e cedere quote di standard almeno pari a quelli di legge; inoltre, le azioni che il PSA intende portare avanti, al fine di favorire lo sviluppo del turismo e iniziare ad arginare la carenza di standard (soprattutto verde pubblico attrezzato, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili) sono le seguenti:
 - a. per le zone C localizzate negli Atu 1 delle città collinari, con esclusione degli interventi all'interno dei centri storici, dovrà essere ceduta, oltre agli standard:
 - almeno il 20% della superficie territoriale, nel caso di previsioni non attuate o convenzioni scadute;
 - almeno il 20% della superficie territoriale ancora da realizzare nel caso di piani parzialmente attuati, solo qualora non siano state attuate almeno il 50% delle opere;

- b. per le zone C localizzate negli Atu 2 degli scali dovrà essere ceduta, oltre agli standard:
- almeno il 20% della superficie territoriale, nel caso di previsioni non attuate o convenzioni scadute;
 - almeno il 20% della superficie territoriale ancora da realizzare nel caso di piani parzialmente attuati, solo qualora non siano state attuate almeno il 50% delle opere;
- c. per le zone C localizzate negli Atu 3 degli insediamenti costieri le previsioni residenziali e/o turistico-residenziali potranno attuarsi solo qualora :
- le quote di superficie utile lorda destinate a strutture ricettive siano superiori al 60%, nel caso di convenzione non ancora sottoscritta o scaduta;
 - le quote di superficie utile lorda destinate a strutture ricettive siano superiori al 60%, sulla quota non ancora realizzata nel caso di piani non completati;
- d. per le zone C localizzate negli Atu 4 delle contrade dovrà essere ceduta o monetizzata (qualora, a giudizio dell'amministrazione, le dotazioni territoriali non presentino particolari carenze):
- almeno il 30% della superficie territoriale, nel caso di previsioni non attuate o convenzioni scadute;
 - almeno il 30% della superficie territoriale ancora da realizzare nel caso di piani parzialmente attuati, solo qualora non siano state attuate almeno il 50% delle opere;

- e. per le zone C localizzate negli *Atu 5 dell'area montana* dovrà essere ceduta o monetizzata (qualora, a giudizio dell'amministrazione, le dotazioni territoriali non presentino particolari carenze):
- almeno il 40% della superficie territoriale, nel caso di previsioni non attuate o convenzioni scadute;
 - almeno il 40% della superficie territoriale ancora da realizzare nel caso di piani parzialmente attuati, solo qualora non siano state attuate almeno il 50% delle opere.
4. Qualora parti di aree soggette a piani attuativi ricadono in aree in dissesto, a rischio idraulico o sono soggette a vincolo ambientale di inedificabilità (quale ad esempio la fascia costiera); le quantità edificatorie generate dai terreni dovranno essere localizzate al di fuori di tali aree sensibili, ma esclusivamente all'interno del medesimo comparto. Non sono ammessi trasferimenti a distanza di tali potenzialità edificatorie.
5. Decorsi 5 anni dall'adozione del PSA, senza che i relativi strumenti attuativi siano stati approvati e le convenzioni sottoscritte, decadono le possibilità di trasformazione ad usi urbani di tali aree, che assumono conseguentemente la destinazione di zona agricola.
6. Ove siano in corso interventi urbanistici edilizi, per effetto di previgenti piani attuativi, e/o interventi edilizi diretti convenzionati, restano in vigore la disciplina particolareggiata ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione.
Per le parti ancora non attuate sono ammessi gli interventi di nuova costruzione nel rispetto degli indici del **PRG previgente**, sempre che le opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione siano state realizzate e cedute come da convenzioni.

TRASFORMABILITA'














TRASFORMABILITA'



Legenda:

AMBITI TERRITORIALI UNITARI (ATU)


TERRITORIO URBANIZZATO

-  Centri storici
-  Edifici monumentali (D.lgs 42/2004 art. 10)
-  Edifici di valore architettonico, storico, culturale, testimoniale in ambito consolidato
-  Altri manufatti storici
-  Ambiti consolidati (soggetti alla disciplina del REU)
-  Ambiti di riqualificazione intensiva
-  Ambiti di riqualificazione diffusa
-  Aree soggette a piani spiaggia vigenti
-  Aree ASI esistenti
-  Aree ASI da completare
-  Perimetro dei centri abitati

AREE INTERESSATE DA EDIFICAZIONE ABUSIVA







-  Insediamenti abusivi da sottoporre a piani di recupero ai sensi della Lr 19/2002 (art. 24) o a piani di rottamazione (art. 37 bis)
-  Insediamenti abusivi in aree a rischio o soggette a vincolo ambientale

PREVISIONI DEI PRG CONFERMATE

-  Aree soggette a piani attuativi
 - A - residenziali
 - B - turistico-residenziali
 - C - turistico-ricettive
 - D - produttive
 - E - direzionali

TERRITORIO URBANIZZABILE

Ambiti per nuovi insediamenti di ricucitura dei margini urbani a prevalente funzione

-  residenziale
-  produttiva
-  turistico-ricettiva
-  turistico-residenziale
-  terziaria
-  Area portuale di Corigliano inclusa nel Piano Regolatore Portuale

DOTAZIONI TERRITORIALI

ESISTENTI






Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti esistenti

- A - prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua
- B - rete fognante, impianti di depurazione, rete di canalizzazione acque meteoriche
- C - spazi e impianti di raccolta e smaltimento rifiuti solidi
- D - pubblica illuminazione, rete e impianti distribuzione energia elettrica, gas
- E - impianti e reti sistema di comunicazioni e telecomunicazioni
- F - strade, spazi, percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate e stazioni sistema trasporti collettivi e parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento






Attrezzature e spazi collettivi

- A - istruzione
- B - strutture sanitarie e socio assistenziali
- C - attrezzature di interesse comune
- D - strutture per le attività culturali
- E - luoghi per il culto
- F - spazi aperti attrezzati a verde per il gioco e le attività sportive
- G - altri spazi aperti di libera fruizione
- H - parcheggi pubblici (diversi da quelli a diretto servizio dell'insediamento)




Dotazioni ecologiche e ambientali

-  Nodi ed aree nucleo (core areas e key areas)
-  Aree tampone (buffer zones)
-  Corridoi ecologici (green ways)
-  Aree di integrazione paesaggistica
-  Aree di ripristino ambientale (restoration areas)

PROGETTO

-  Interporto
-  Porti turistici (da connettere in rete)
-  Aeroporto
-  Ospedale della Sibaritide
-  Cimitero

Parchi proposti dal PSA

-  Parchi fluviali
-  Parco archeologico di Sibari
-  Grotte di S. Angelo

TRASFORMABILITA'

INFRASTRUTTURE E MOBILITA'

Infrastrutture viarie extraurbane

..... di progetto

▬▬▬▬ da potenziare

▬▬▬▬ Infrastrutture viarie da riqualificare

▬▬▬▬ I - distributori di carburante

++ ++ Infrastrutture ferroviarie da potenziare

● Stazioni esistenti da potenziare

● Nuove stazioni

● Parcheggi scambiatori

..... Collegamenti con i centri collinari

..... Collegamenti con i centri balneari

..... Varchi di accesso alla fascia costiera

■ Porti regionali (da connettere alla rete dei porti del Mediterraneo)

■ Porti turistici (da connettere in rete)

Sistemi di mobilità lenta

▬ Corridoi di connessione con le aree interne

▬ Rete ciclabile costiera esistente

..... Rete ciclabile costiera di progetto

▬ Tracciati storici da valorizzare

TERRITORIO AGRICOLO E FORESTALE (TAF)

■ E1 - aree caratterizzate da produzioni agricole tipiche vocazionali e specializzate

■ E2 - aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni

■ E4 - aree boscate o da rimboschire

■ E5 - aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesaggistico-ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti

■ E6 - aree assoggettate ad usi civici o di proprietà collettiva di natura agricola o silvo-pastorale

■ Ambiti periurbani da riqualificare e/o valorizzare

●ⁿ Edifici di valore architettonico, storico, culturale, testimoniale nel territorio rurale

Zone di interesse archeologico

■ Complessi archeologici

■ Aree di accertata rilevanza archeologica

▲ⁿ Aree di segnalazione di rinvenimenti

▨ Fascia costiera interna ai 300 ml dalla linea di battigia

■ Fiumi, torrenti e corsi d'acqua tutelati per legge (Rd. n. 1775/1933)

■ ■ Confine comunale

Infrastrutture viarie urbane

▬▬▬▬ di scorrimento






▬▬▬▬ di quartiere

INFRASTRUTTURE E MOBILITA'

PSA Piano Strutturale Associato della Sibaritide

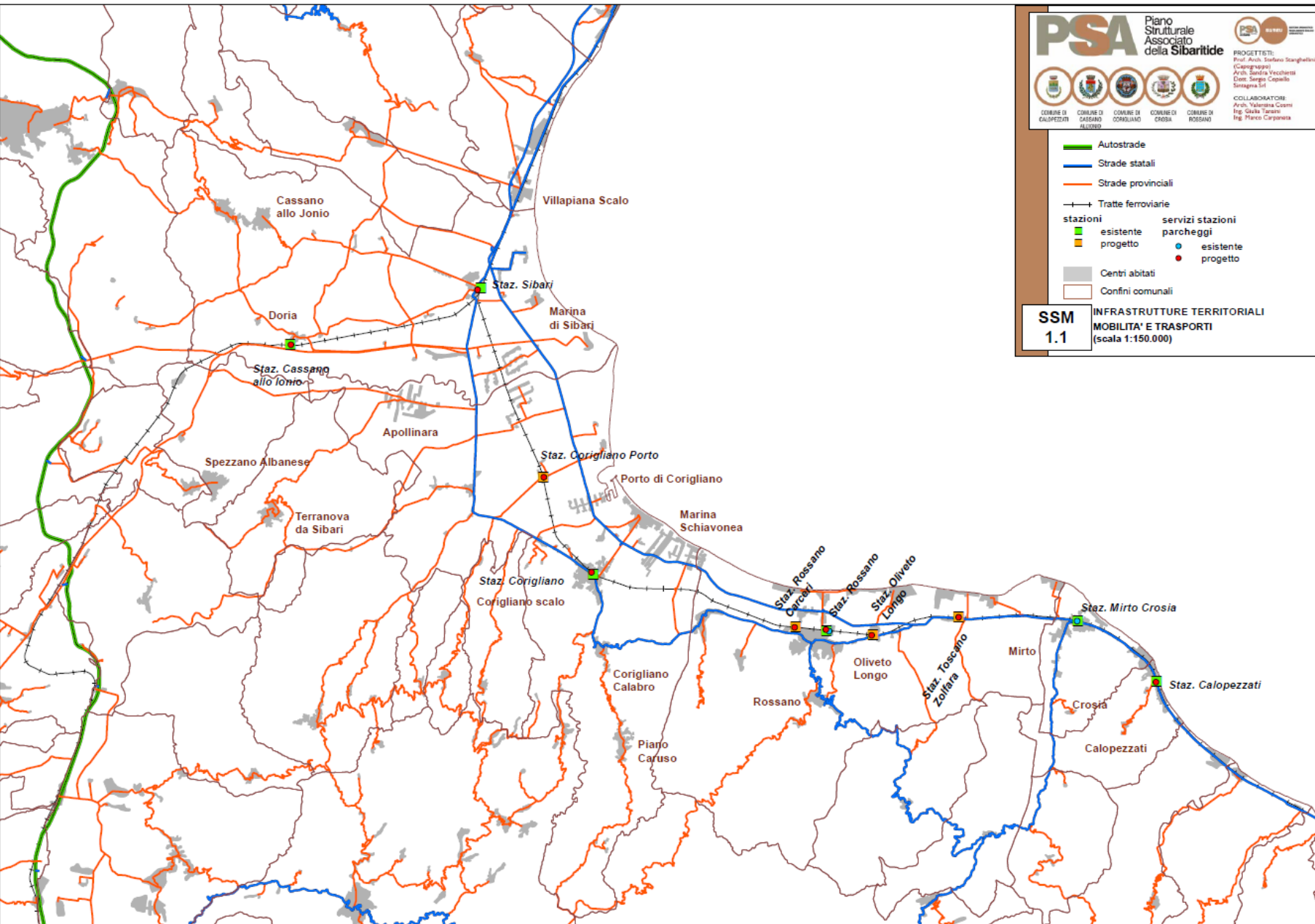
PROGETTISTI:
 Prof. Arch. Stefano Scarghella
 (Coordinatore)
 Arch. Sandra Vecchiari
 Dott. Sergio Cepello
 Sotopiana srl

COLLABORATORI:
 Arch. Valentina Coiro
 Ing. Giulia Tanara
 Ing. Marco Carpana

SSM 1.1 INFRASTRUTTURE TERRITORIALI MOBILITA' E TRASPORTI (scala 1:150.000)

- Autostrade
- Strade statali
- Strade provinciali
- Tratte ferroviarie
- stazioni
 - esistente
 - progetto
- servizi stazioni
 - esistente
 - progetto
- parcheggi
- Centri abitati
- Confini comunali



INFRASTRUTTURE E MOBILITA'

PSA Piano Strutturale Associato della Sibartide

PROGETTISTI:
Prof. Arch. Stefano Scagnolino
Cantagallo
Arch. Sandra Vecchiato
Dott. Sergio Casella
Sintagma Srl

COLLABORATORI:
Arch. Valterio Casani
Ing. Guido Terenzi
Ing. Marco Ciampini

COMUNE DI CASANO ALLO IONIO

COMUNE DI CASANO ALLO IONIO

COMUNE DI CASANO ALLO IONIO

COMUNE DI CASANO ALLO IONIO

COMUNE DI CASANO ALLO IONIO

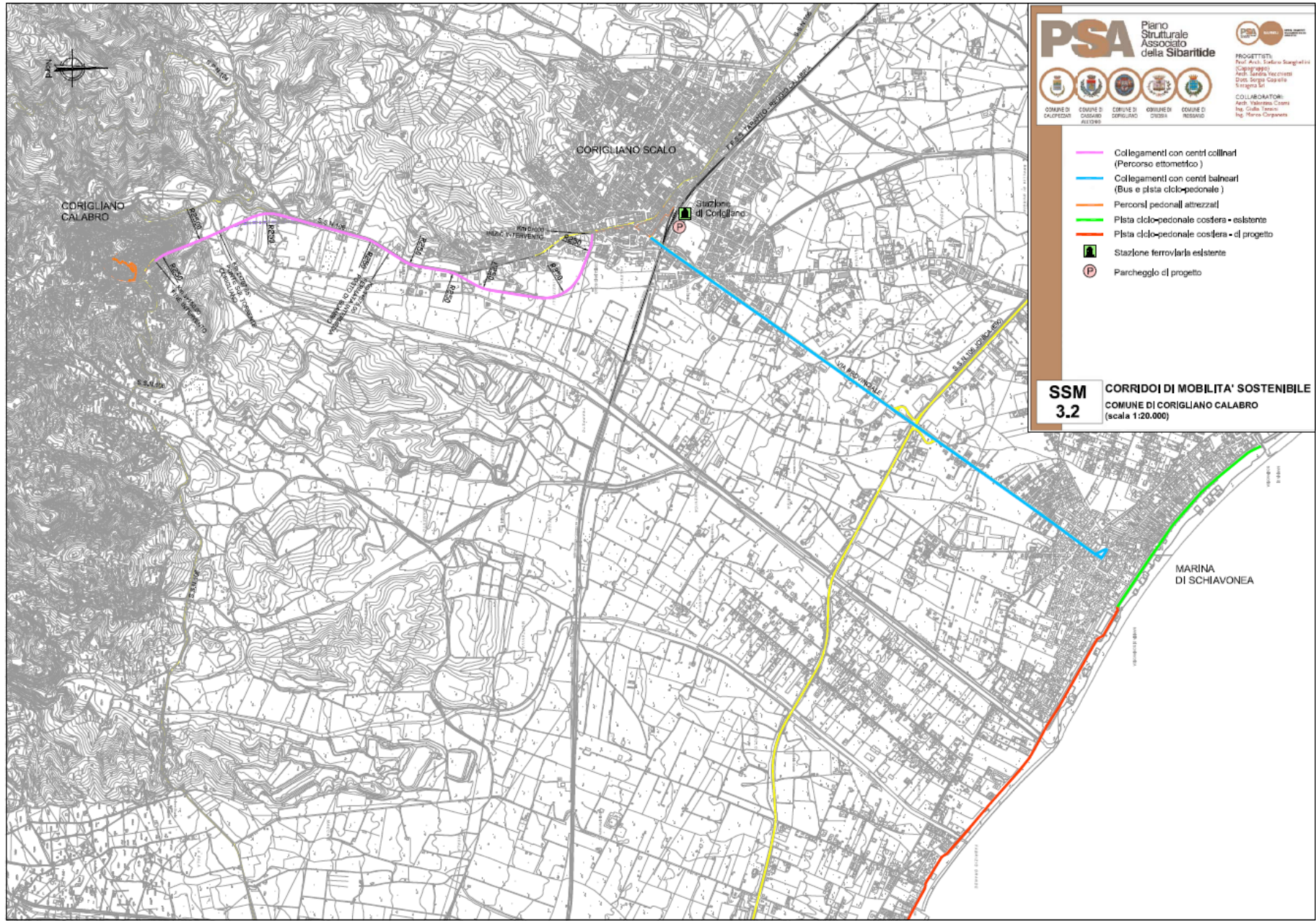
- Collegamenti con centri collinari (Percorso ettometrico)
- Percorsi pedonali attrezzati
- Stazione ferroviaria esistente
- Parcheggio di progetto

SSM 3.1 CORRIDOI DI MOBILITA' SOSTENIBILE
COMUNE DI CASANO ALLO IONIO
(scala 1:20.000)



CASANO ALLO IONIO

INFRASTRUTTURE E MOBILITA'



PSA Piano Strutturale Associato della Sibaritide

PROGETTISTI:
Prof. Arch. Stefano Scagnetta
Cantieri: Arch. Andrea Vaccaro, Dott. Sergio Capella, Stragno Srl

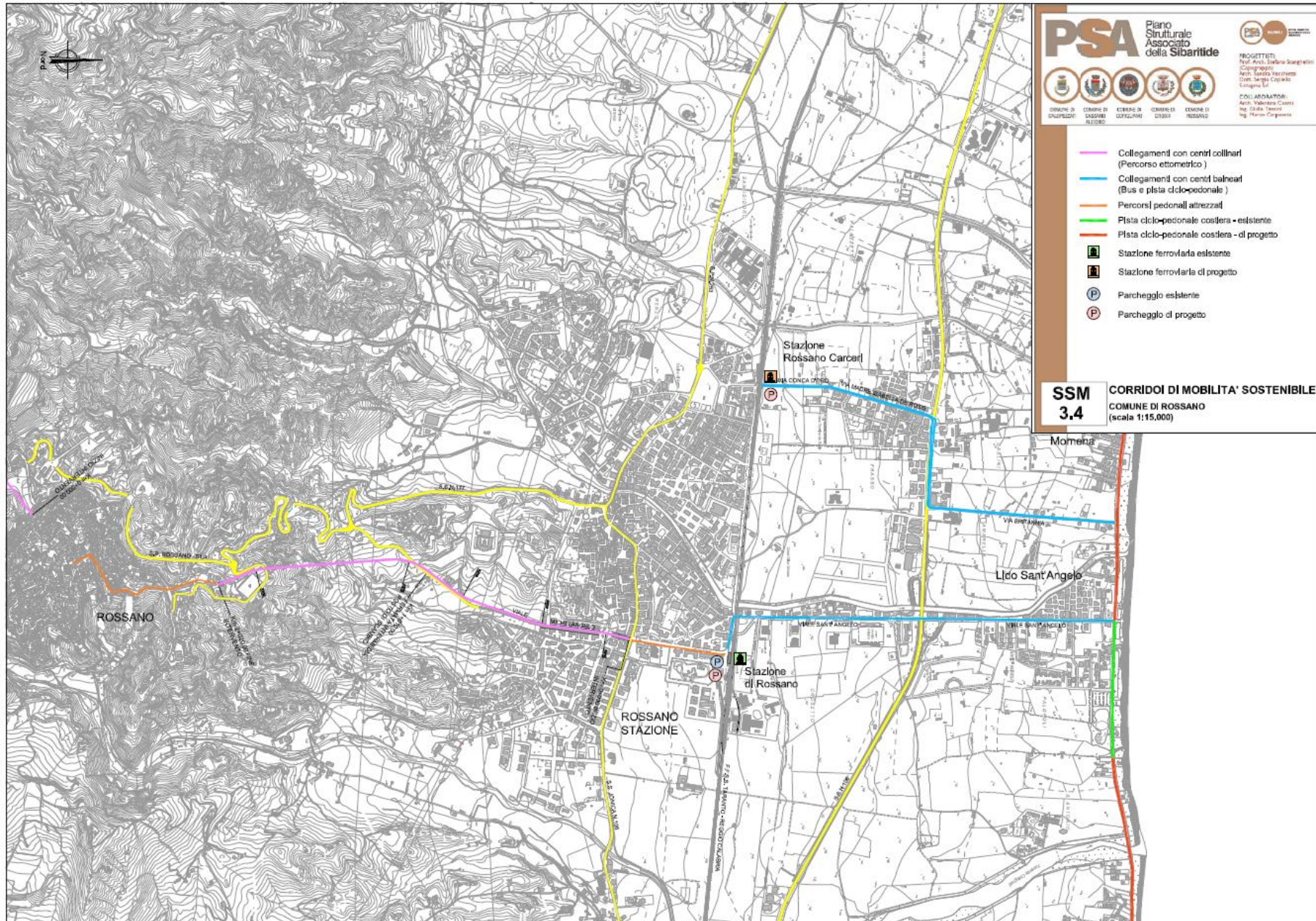
COLLABORATORI:
Arch. Valterina Costi, Ing. Giulio Ianni, Ing. Marco Corpanza

COMUNE DI CALOPRIZIO COMUNE DI CASARDO COMUNE DI CORIGLIANO COMUNE DI CROSA COMUNE DI ROSSANO

- Collegamenti con centri collinari (Percorso etnometrico)
- Collegamenti con centri balneari (Bus e pista ciclo-pedonale)
- Percorsi pedonali attrezzati
- Pista ciclo-pedonale costiera - esistente
- Pista ciclo-pedonale costiera - di progetto
- Stazione ferroviaria esistente
- Parcheggio di progetto

SSM 3.2 CORRIDORI DI MOBILITA' SOSTENIBILE
COMUNE DI CORIGLIANO CALABRO
(scala 1:20.000)

INFRASTRUTTURE E MOBILITA'



PSA Piano Strutturale Associato della Sibartide

PROGETTISTI:
 Prof. Arch. Stefano Scarpellini
 Arch. Sandro Sacchetti
 Civ. Sergio Capolupo
 Simgem Srl

COLLABORATORI:
 Arch. Valterio Cenni
 Ing. Giulio Terenzi
 Ing. Marco Caporaso

- Collegamenti con centri collinari (Percorso etometrico)
- Collegamenti con centri balneari (Bus e pista ciclo-pedonale)
- Percorsi pedonali attrezzati
- Pista ciclo-pedonale costiera - esistente
- Pista ciclo-pedonale costiera - di progetto
-  Stazione ferroviaria esistente
-  Stazione ferroviaria di progetto
-  Parcheggio esistente
-  Parcheggio di progetto

SSM 3.4 CORRIDOI DI MOBILITA' SOSTENIBILE
 COMUNE DI ROSSANO
 (scala 1:15,000)

INFRASTRUTTURE E MOBILITA'

PSA Piano Strutturale Associato della Sibartide


PROGETTISTI:
 Prof. Arch. Stefano Sangiuliani
 C.A. Gruppo
 Arch. Sandra Vaccarella
 Dott. Sergio Caporali
 S. Ing. G. Di

COLLABORATORI:
 Arch. Valterio Cioni
 Ing. Giulio Tassinari
 Ing. Marco Caporali

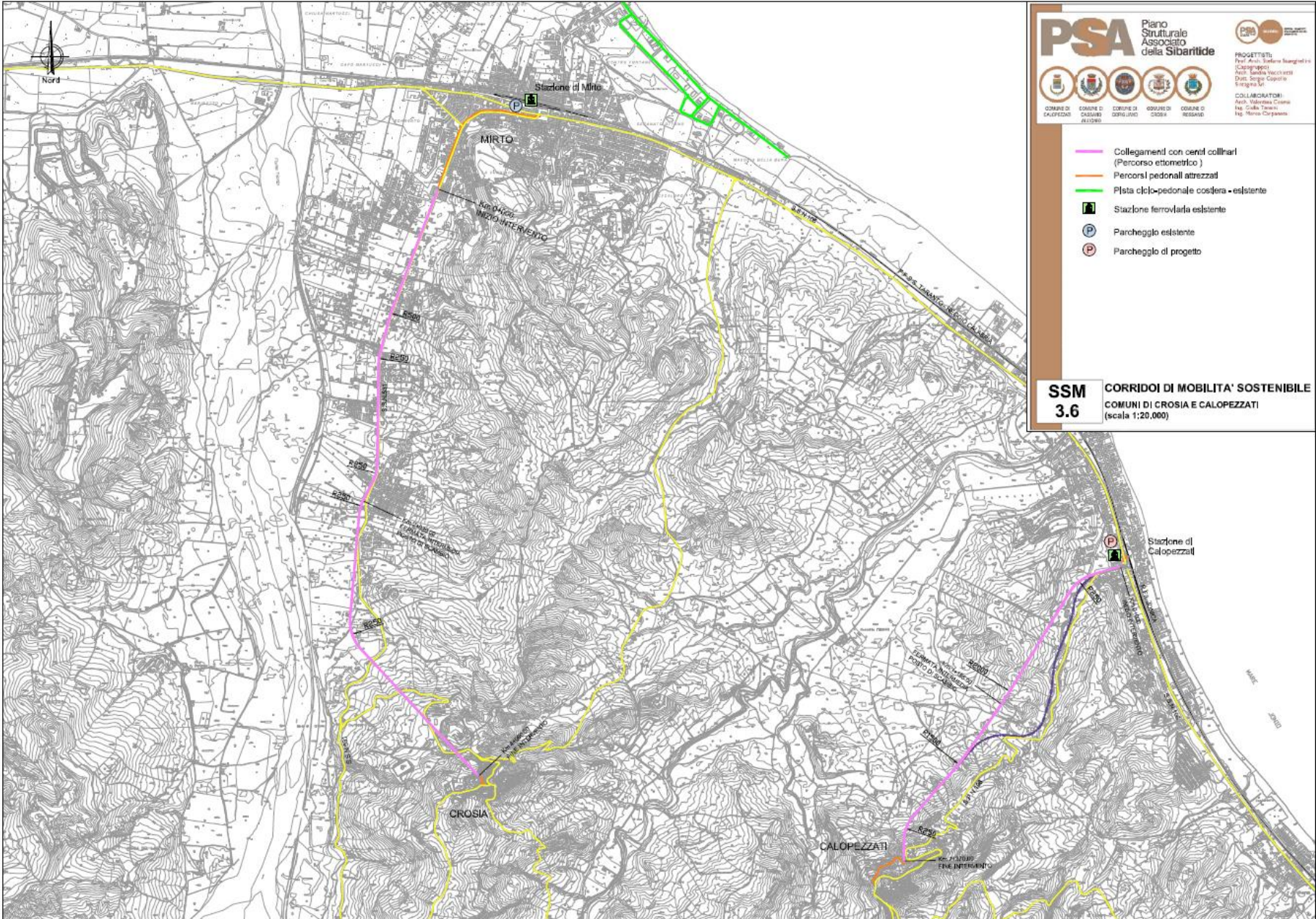






 Collegamenti con centri collinari (Percorso etnometrico)
 Percorsi pedonali attrezzati
 Pista ciclo-pedonale esistente
 Stazione ferroviaria esistente
 Parcheggio esistente
 Parcheggio di progetto

SSM 3.6 CORRIDOI DI MOBILITA' SOSTENIBILE
 COMUNI DI CROSIA E CALOPEZZATI
 (scala 1:20.000)



TITOLO III **AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI (URBANIZZABILI)**

Art. 8.8 Ambiti per nuovi insediamenti di ricucitura dei margini urbani

1. Tra gli obiettivi del PSA figura il contenimento della diffusione insediativa, pertanto gli ambiti per nuovi insediamenti dovranno essere individuati esclusivamente all'interno degli ambiti periurbani, in contiguità all'edificato esistente, quali interventi di ricucitura dei margini urbani, o nei pressi delle stazioni metropolitane, esistenti e di progetto, per favorire una nuova permeabilità tra le parti degli insediamenti poste sui lati opposti dei binari.
Uno dei principali obiettivi del PSA è anche il contenimento del consumo di territorio agricolo e, in particolare, di quello di pregio.

DIRETTIVE

2. Le aree di nuova edificazione da attuare nel quinquennio, sono individuate dal POT attraverso gare di evidenza pubblica e la loro attuazione è sottoposta alla stipula di specifici Accordi pubblico/privato. Nella individuazione delle aree di trasformazione, nella progettazione delle loro trasformazioni e nella predisposizione degli Accordi, il POT assumerà obiettivi generali e specifici coerenti con quelli perseguiti dal PSA e col le azioni strategiche definite per ogni singolo ATU. Tali obiettivi ed azioni saranno esplicitati nel Bando e applicando il principio della perequazione:
 - entro le quantità indicate per ciascun ATU;
 - esclusivamente all'interno degli ambiti periurbani individuati nelle tavole DAT_1 (e secondo le indicazioni degli usi prevalenti);
 - in adiacenza all'edificato esistente.Le aree di trasformazione sono assoggettate a PAU.

3. Nelle proposte presentate dai privati deve essere dimostrato il beneficio economico pubblico aggiuntivo a quello determinato dalla cessione delle aree a standard e dalla corresponsione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo sul costo di costruzione), con riferimento ad uno più dei seguenti parametri:
- cessione al Comune di quote di terreno aggiuntive agli standard;
 - realizzazione di opere pubbliche di importo superiore agli oneri di urbanizzazione;
 - realizzazione di alloggi da cedere a prezzo convenzionato;
 - eliminazione di detrattori ambientali, demolizione di manufatti incongrui, riqualificazione di parti di città degradata.

Tali elementi costituiranno i criteri di riferimento delle proposte medesime.

4. Il POT e i PUA dovranno conformarsi inoltre alle seguenti disposizioni:
- distanze dalle strade: come da Codice della Strada o in allineamento all'esistente, diverse distanze potranno essere ammesse all'interno del PUA;
 - distanze dai confini di proprietà: secondo D.M. 1444/68 e Codice Civile, diverse distanze potranno essere ammesse all'interno del PUA;
 - distanze tra edifici: secondo D.M. 1444/68.

PRESCRIZIONI

5. L'ammissibilità degli interventi è inoltre subordinata:
- alle condizioni di fattibilità geologica individuate dal PSA;
 - alle condizioni di sostenibilità previste dalla VAS;
 - alle altre disposizioni di tutela di cui alle presenti norme;
 - alle disposizioni derivanti dalla pianificazione sovraordinata e di settore;
 - ad altre disposizioni normative di carattere nazionale.

Art.8.9 Edilizia residenziale pubblica e sociale

1. Il PSA concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa favorendo, attraverso l'istituto della perequazione, l'acquisizione gratuita delle aree per la realizzazione di alloggi diretti a soddisfare il fabbisogno per le famiglie meno abbienti, ed individuando, tra le linee guida da applicare alle richieste di Accordi pubblico/privato di cui al precedente art. 2.9, la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale.
2. L'edilizia residenziale pubblica e sociale, nell'accezione delle presenti Norme, comprende:
 - l'edilizia residenziale pubblica, realizzata dallo Stato o dagli enti pubblici;
 - l'edilizia agevolata-convenzionata realizzata con il concorso pubblico e privato, e con la corresponsione di contributi volti principalmente all'abbattimento dei tassi d'interesse dei mutui. Gli interventi possono essere realizzati da cooperative edilizie, da imprese di costruzioni, da enti e dai privati proprietari delle aree.
 - l'edilizia abitativa in affitto a canone concordato o calmierato, anche nelle forme con patto di futura vendita.

DIRETTIVE

3. Il PSA stabilisce che la quantità di superficie territoriale da riservare per l'edilizia residenziale pubblica e sociale, in ciascun PAU, non sia inferiore al 20% di quella destinata all'edilizia abitativa. Quantità maggiori sono previste nei Programmi di bonifica urbanistica di cui all'art. 37 bis della legge 19/2002, e precisamente:
 - a. la premialità di incremento potrà salire al 35% se l'intervento di demolizione o di ricostruzione:
 - a.1 è contemplato in un Programma integrato di rigenerazione urbana (di cui agli articoli 32, 33, 34, 35 e 36, Lr n. 19/2002);
 - a.2 o nell'ambito di appositi "piani di rottamazione" (previsti nell'articolo 37, Lr n. 19/2002);
 - a.3 o nell'ipotesi di interventi che interessano immobili con destinazione residenziale, se gli edifici ricostruiti sono destinati, per una quota non inferiore al 20%, a edilizia residenziale sociale;
 - b. la premialità potrà raggiungere il 50% se l'intervento di sostituzione edilizia (senza cambio d'uso) realizza una quota non inferiore al 70% di edilizia residenziale sociale.

CONTENUTI

- Disposizioni generali**
 - Definizioni
 - Interventi di trasformazione edilizi ed urbanistici

- Ambiti urbani**

- Territorio rurale**

- Dotazioni territoriali**

- Titoli abilitativi**

- Procedure**

TITOLO I CRITERI DI INTERVENTO

Art. 2.1 Interventi ammessi

1. Gli **interventi ammessi** negli Ambiti Urbani sono differenziati per Tessuti e Tipi Edilizi. Sono di norma ammessi gli interventi di **MO, MS, RS, RC, RE** e **NC** (cui agli artt. 1.21, 1.22, 1.23, 1.24, 1.25) con le limitazioni e prescrizioni stabilite:

- in relazione al tipo edilizio (successivo Titolo II);
- in relazione al tessuto (successivo Titolo IV);
- in relazione alle funzioni (successivo Titolo III).

Negli interventi di nuova costruzione deve inoltre essere garantita l'accessibilità al lotto dalla via pubblica.

Art. 2.2 Lotti minimi

PRESCRIZIONI

1. I lotti interclusi ancora inediticati presenti negli Ambiti Urbani possono essere oggetto di interventi di nuova costruzione. I lotti inediticati sono individuati facendo riferimento al **lotto minimo**, di norma definito come segue:

- lotto minimo per le funzioni **a**:

$\geq m^2$	1.000 (tipi mono-bifamiliari);
$\geq m^2$	1.500 (tipi a schiera);
$\geq m^2$	2.000 (tipi in linea);
- lotto minimo per le altre funzioni: $\geq m^2$ 2.000 (tipi specialistici).

Nel caso di frazionamento di un'area di pertinenza di un edificio esistente, per realizzare un nuovo edificio, al primo deve essere garantito il lotto minimo.

L'intervento di nuova costruzione può essere attuato qualora esplicitamente previsto nella disciplina relativa ai singoli Tessuti di cui al successivo Titolo IV.

Nei lotti minimi per la funzione **a** abitativa sono ammesse le funzioni **b** terziarie, compatibili con la residenza ed **e** alberghiere, congressuali e ristorazione, di cui all'art. 2.10.

TITOLO II INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Art. 2.4 Disposizioni comuni ai tipi edilizi residenziali e specialistici

PRESCRIZIONI

1. In conformità a quanto disposto per ogni tessuto, gli interventi di nuova costruzione **NC** sono soggetti alle disposizioni seguenti.

2. **Tipi di intervento:**
 1. interventi pertinenziali NC6
Consiste nell'ampliamento all'esterno della sagoma planivolumetrica dell'edificio esistente o la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, anche non in adiacenza, che comporti la realizzazione di una Sul non superiore al 20% dell'edificio residenziale principale.
 2. Interventi di nuova costruzione NC1
Consiste nell'intervento di:
 - demolizione e ricostruzione non classificabile come ristrutturazione edilizia **RE**;
 - ampliamento che comporti la realizzazione di una Sul superiore al 20% dell'edificio residenziale principale;
 - nella costruzione su lotto ineditato.

3. L'ammissibilità degli interventi è subordinata:

1. alle limitazioni e ai divieti alle attività di trasformazione di cui alle Tavole DRN_1, DAT_1, DCS_1 e alla Carta delle fattibilità e delle azioni di Piano;
2. alle disposizioni relative alla riduzione del rischio sismico;
3. alla corresponsione del contributo costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) come da Deliberazione comunale:
 - con esclusione degli interventi relativi ai tipi specialistici pubblici;
4. al reperimento delle quote di parcheggio pertinenziale: deve essere garantito almeno un posto auto coperto per alloggio nel caso di tipi edilizi residenziali;
 - le dotazioni pertinenziali delle strutture di vendita dovranno essere sempre assicurate all'interno delle aree o degli immobili oggetto di intervento, ovvero in aree o immobili immediatamente adiacenti e/o contigui;
5. al reperimento, ovvero monetizzazione nei casi previsti, delle Dotazioni di parcheggio pubblico e di verde pubblico:
 - con esclusione degli interventi relativi ai tipi specialistici pubblici;
6. all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa;
7. alla qualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione dell'impatto sul contesto paesaggistico mediante la piantumazione di un adeguato numero di essenze arboree in filare e raggruppate (alberi + cespugli in un insieme compatto) dotate di impianto d'irrigazione. L'intervento di qualificazione dovrà essere debitamente illustrato nel progetto d'intervento ed esplicitato come prescrizione nel titolo abilitativo:
 - limitatamente agli interventi relativi ai tipi specialistici a funzione c produttiva manifatturiera;
8. alla verifica degli impatti relativi a: emissioni in atmosfera, clima acustico, traffico indotto, rifiuti prodotti, e alla realizzazione delle relative mitigazioni:
 - limitatamente agli interventi relativi ai tipi specialistici a funzione c produttiva manifatturiera;
9. ad altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale.

Art. 2.5 Interventi relativi ai tipi edilizi residenziali

PRESCRIZIONI

1. Parametri dimensionali, limiti e condizioni dell'intervento:

1. Sul massima: quella derivata dall'applicazione dei limiti e condizioni seguenti;
2. H massima: non superiore a quella dei tipi edilizi prevalenti presenti nel relativo tessuto:
 - a. tipi edilizi mono-bifamiliari di 1-2 piani fuori terra: **H massima = 6,70**
 - b. tipi edilizi a schiera di 1-2 piani fuori terra: **H massima = 6,70**
 - c. tipi edilizi in linea di 3 piani fuori terra: **H massima = 9,90**
 - d. tipi edilizi in linea di 4 piani fuori terra: **H massima = 13,10**
 - e. tipi edilizi in linea di 5 piani fuori terra: **H massima = 16,30**
 - f. tipi edilizi in linea di 6 piani fuori terra: **H massima = 19,50**
 - f. tipi edilizi in linea di 7 piani fuori terra: **H massima = 22,70**
3. distanze dalle strade: m **5,00** salvo quanto disposto dall'ultimo comma DM 1444/1968 art. 9 e le diverse disposizioni derivate dal codice della strada;
4. distanze dai confini di proprietà: m **5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
5. distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m **10,00** (DM 1444/1968 art. 9);
6. IVL (indice di visuale libera): non inferiore a **0,50**;
7. Sp (superficie permeabile): **>= 25%** della SF.

Art. 2.6 Interventi relativi ai tipi edilizi specialistici

- 1 Gli interventi sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale dell'azienda, dell'accessibilità e delle caratteristiche ambientali dell'area.

Art. 2.6.1 Interventi relativi ai tipi edilizi specialistici a funzione c produttiva manifatturiera

PRESCRIZIONI

1. **Parametri dimensionali, limiti e condizioni dell'intervento:**
 1. Rc massimo = **60%** per gli edifici isolati all'interno del lotto;
65% per gli edifici aggregati a schiera;
 2. H massima: **m 12,50** fatti salvi particolari corpi tecnici;
 3. distanze dalle strade: **m 5,00** salvo quanto disposto dall'ultimo comma DM 1444/1968 art. 9 e le diverse disposizioni derivate dal codice della strada;
 4. distanze dai confini di proprietà: **m 5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
 5. distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: **m 10,00** (DM 1444/1968 art. 9);
 6. IVL (indice di visuale libera): non inferiore a **0,50**;
 7. eventuale residenza: (abitazione per il custode) dovrà essere strettamente connessa all'attività produttiva, collocata all'interno della sagoma planivolumetrica del fabbricato produttivo e con Sul massima di **mq 140**.

Art. 2.6.2 Interventi relativi agli altri tipi edilizi specialistici a funzione b terziaria, d agricola ed e ricettiva

PRESCRIZIONI

1. **Parametri dimensionali, limiti e condizioni dell'intervento:**
 1. Rc massimo = **60%**;
 2. H massima: non superiore a quella dei tipi edilizi prevalenti presenti nel relativo tessuto.
 3. distanze dalle strade: m **5,00** salvo quanto disposto dall'ultimo comma DM 1444/1968 art. 9 e le diverse disposizioni derivate dal codice della strada;
 4. distanze dai confini di proprietà: m **5,00**, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
 5. distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m **10,00** (DM 1444/1968 art. 9);
 6. indice di visuale libera: non inferiore a **0,50**;
 7. Sp (superficie permeabile): \geq **25%** della Sf.
 8. l'ampliamento delle strutture esistenti di vendita è subordinato anche al rispetto dei parametri dimensionali indicati nella DCR 409/2000.

Art. 2.6.3 Edifici specialistici pubblici (funzione b terziaria di servizio)

1. Gli interventi sono finalizzati alla qualificazione e incremento del sistema delle dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento e possono essere attuati in tutti i sub-ambiti.

PRESCRIZIONI

2. **Parametri dimensionali, limiti e condizioni dell'intervento:**
 1. Rc massimo = 80%
 2. H massima: m 13,50
 3. distanze dalle strade: m 5,00 salvo maggiori limitazioni previste dal Codice della Strada;
 4. distanze dai confini di proprietà: minimo m 3,00, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
 5. distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m 10,00 (DM 1444/1968 art. 9);
 6. IVL (indice di visuale libera): non inferiore a 0,50;

Art. 2.7 Interventi di riqualificazione o riconversione di edifici specialistici produttivi manifatturieri o commerciali

1. Gli interventi riguardano capannoni produttivi manifatturieri o commerciali localizzati in tessuti residenziali, turistici o di servizio.
Sono finalizzati alla riqualificazione dell'attività compatibile, o al trasferimento dell'attività incompatibile, e alla riqualificazione del tessuto indirizzandolo verso la funzione residenziale o comunque a funzioni integrate compatibili con quelle presenti nel tessuto.

PRESCRIZIONI

2. **Riqualificazione** per attività produttive esistenti compatibili con le funzioni prevalenti nel tessuto:
 1. ampliamento finalizzato alla riqualificazione dell'area e al migliore inserimento nel contesto, nel rispetto dei successivi parametri dimensionali;
 2. Rc massimo =60% o sul massima di ampliamento 20% dell'esistente
 3. H altezza massima quella dell'edificio esistente
 4. distanze dalle strade: m 5,00 salvo quanto disposto dall'ultimo comma DM 1444/1968 art. 9 e le diverse disposizioni derivate dal codice della strada;
 5. distanze dai confini di proprietà: m 5,00, è inoltre consentita l'edificazione in confine, a norma di codice civile, solo a seguito di progetto unitario tra confinanti;
 6. distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m 10,00 (DM 1444/1968 art. 9);
 7. **IVL** (indice di visuale libera): non inferiore a 0,50;
 8. superficie permeabile: >= 25% della Sf.
3. **Riconversione** per attività produttive esistenti e non compatibili con le funzioni prevalenti nel tessuto:
 1. demolizione con contestuale realizzazione di un nuovo edificio residenziale o specialistico in conformità all'art. 2.2 e alla disciplina del rispettivo tessuto.

TITOLO IV ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO URBANO IN TESSUTI E RELATIVA DISCIPLINA

Art. 2.15 Articolazione del territorio urbano consolidato

1. In attuazione di quanto disposto dall'art. 8.2 delle Norme PSA/REU, in base ai caratteri morfologici, tipologici e funzionali prevalenti gli Ambiti urbani consolidati sono articolati in sub ambiti e tessuti, dove, sulla base delle tipologie edilizie prevalenti, sono ammessi interventi edilizi diretti pertinenziali e di nuova costruzione al fine di attuare il completamento, la qualificazione funzionale ed edilizia del tessuto urbano e degli edifici esistenti. Tessuti sono perimetrati nelle tavole DCS_1.

Art. 2.16 Sub ambiti TUR a prevalente funzione residenziale

1. I **sub ambiti urbani TUR**, a prevalente funzione residenziale sono articolati nei seguenti tessuti:
 - TUR 1 Tessuti residenziali a bassa densità
 - TUR 2 Tessuti residenziali a media densità
 - TUR 3 Tessuti residenziali ad alta densità
 - TUR 4 Tessuti residenziali pianificati

Art. 2.16.1 Sub ambiti TUR 1 – Tessuti residenziali a bassa densità

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari su lotto singolo o a schiera, diffusi soprattutto negli ambiti consolidati delle contrade o in aree lungo la fascia litoranea. Si tratta di tessuti a bassa densità insediativa, che si sviluppano su 1-2 piani fuori terra, sostanzialmente saturi, sono presenti lotti liberi interclusi.
2. Tipi edilizi prevalenti:
 - a) edifici residenziali mono-bifamiliari di 1-2 piani fuori terra;
 - b) edifici residenziali a schiera di 1-2 piani fuori terra.

PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:

Sono ammessi gli interventi edilizi: **MO, MS, RS, RC, RE e NC** con le seguenti limitazioni:

 1. per i tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari di 1-2 piani, interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1** con:
 - **H** massima = 6,70
 - piani massimi = 2
 2. per tipi edilizi residenziali a schiera, interventi pertinenziali **NC6**, esclusivamente finalizzati alla realizzazione di garage e servizi;
 3. per i tipi edilizi specialistici a funzione c produttiva, interventi di cui all'art. 2.7;
 4. per i tipi specialistici a funzione b terziaria, ed e ricettiva, interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**;
 5. per i tipi specialistici pubblici (funzione b terziaria di servizio), interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**;
 6. nei lotti inediticati o resi liberi, interventi di nuova costruzione **NC1** di edifici residenziali mono-bifamiliari o a schiera o specialistici privati con funzioni compatibili (**b** terziaria, **e** ricettiva) e specialistici pubblici con:
 - **H** massima = 6,70
 - piani massimi = 2

Art. 2.16.2 Sub ambiti TUR 2 - Tessuti residenziali a media densità

1. Comprende tessuti urbani d'impianto recente a media densità insediativa, composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali in linea di 3-5 piani fuori terra. Sono diffusi soprattutto negli ambiti consolidati degli ATU delle città collinari, degli scali e degli insediamenti costieri. Sono presenti lotti liberi interclusi.
2. Tipi edilizi prevalenti:
 - a) edifici residenziali in linea di 3-5 piani fuori terra.

PRESCRIZIONI

3. Interventi edilizi ammessi:

Sono ammessi gli interventi edilizi: **MO, MS, RS, RC, RE** e **NC** con le seguenti limitazioni:

1. per i tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari, interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1** con:
 - H massima = 9,90
 - piani massimi = 3
2. per tipi edilizi residenziali a schiera, interventi pertinenziali **NC6**, esclusivamente finalizzati alla realizzazione di garage e servizi;
3. per tipi edilizi residenziali in linea, interventi pertinenziali **NC6**, e di nuova costruzione **NC1** con:
 - H massima = 13,10
 - piani massimi = 4
4. per i tipi edilizi specialistici a funzione c produttiva, interventi di cui all'art. 2.7;
5. per i tipi specialistici a funzione b terziaria, ed e ricettiva, interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**;
6. per gli edifici specialistici pubblici (funzione b terziaria di servizio), interventi pertinenziali **NC6** e di nuova costruzione **NC1**;
7. nei lotti ineditati o resi liberi, interventi di nuova costruzione **NC1** di edifici residenziali in linea o specialistici privati con funzioni compatibili (**b** terziaria, **e** ricettiva) e specialistici pubblici, con:
 - H massima = 13,10
 - piani massimi = 4

TITOLO III FUNZIONI AMMESSE

Art. 2.10 Funzioni ammesse nei sub ambiti TUR a funzione residenziale

PRESCRIZIONI

1. **Nei sub ambiti urbani TUR**, a prevalente funzione residenziale e corrispondenti ai tessuti:

- TUR 1 Tessuti residenziali a bassa densità
- TUR 2 Tessuti residenziali a media densità
- TUR 3 Tessuti residenziali ad alta densità
- TUR 4 Tessuti residenziali pianificati

fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto nel successivo Titolo IV, sono ammesse le seguenti funzioni:

Gruppi di categorie funzionali:

Art. 2.11 Funzioni ammesse nei sub ambiti TUP a funzione produttiva e commerciale

PRESCRIZIONI

1. **Nei sub ambiti urbani TUP**, a funzione produttiva-commerciale e corrispondenti ai tessuti:

- TUP 1 Tessuti produttivi
- TUP 2 Tessuti commerciali
- TUP 3 Tessuti misti
- TUP 4 Tessuti specializzati pianificati

fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto nel successivo Titolo IV, sono ammesse le seguenti funzioni:

Gruppi di categorie funzionali:

Art. 2.12 Funzioni ammesse nei sub ambiti TUT a funzione turistica

PRESCRIZIONI

1. **Nei sub ambiti urbani TUT**, a prevalente funzione turistica e corrispondenti ai tessuti:

TUT 1 Tessuti turistico-residenziali

TUT 2 Tessuti turistico-ricettivi alberghieri

TUT 3 Tessuti turistico residenziali e ricettivi pianificati

TUT 4 Tessuti turistico ricettivi extralberghieri

fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto nel successivo Titolo IV, sono ammesse le seguenti funzioni:

Gruppi di categorie funzionali:

Art. 2.13 Funzioni ammesse nei tessuti specializzati di servizio

PRESCRIZIONI

1. **Nei tessuti specializzati di servizio TUS1**, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto nel successivo Titolo IV, sono ammesse le seguenti funzioni:

Grazie