

ALLEGATO 5

STRALCIO PSC COMUNE DI SIMERI CRICHI E

NORME DI ATTUAZIONE

CAPO VI

NORME PER IL TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE - AMBITI SPECIALIZZATI TURISTICO RICETTIVI (AST)

Art. 38 - (AST.1) Ambiti specializzati turistico ricettivi consolidati

Art. 39 - (AST.2) Ambiti specializzati turistico ricettivi di completamento

Art. 40 - (AST.3a) Ambiti specializzati turistico ricettivi di nuovo insediamento

Art. 41 - (AST.3b) Ambiti specializzati turistico ricettivi di nuovo insediamento - Parchi tematici

Art. 42 - (AST.4) Ambiti specializzati turistico ricettivi in corso di edificazione - PAU approvati

Art. 43 - (AST.4a) Ambiti specializzati turistico ricettivi in corso di edificazione - PAU approvati

Art. 44 - (AST.4b) Ambiti specializzati turistico ricettivi in corso di edificazione - Campo da golf

TITOLO III

DISCIPLINA AMBITI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

Art. 45 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

Art. 46 - Verde Pubblico

Art. 47 - Attrezzature di servizio

Art. 48 - Attrezzature tecnologiche

Art. 49 - Parcheggi Pubblici

Art. 50 - Infrastrutture per la mobilità

Art. 51 - Distributori di carburante

TITOLO IV

NORME DI TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI PAESAGGISTICHE E STORICO-CULTURALI

CAPO I

NORME DI TUTELA IDROGEOLOGICA

Art. 52 - Recepimento del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

Art. 53 Aree a rischio idrogeologico perimetrate dal PAI

CAPO II

NORME DI TUTELA E VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Art. 54 - Tutela ordinaria dei caratteri ambientali di corsi d'acqua

Art. 55 - Invasi e alvei dei corsi d'acqua

Art. 56 - Tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

Art. 57 - Aree di particolare interesse paesaggistico - ambientale

Art. 58 - Aree di tutela naturalistica

ART. 39 - (AST.2) AMBITI SPECIALIZZATI TURISTICO RICETTIVI DI COMPLETAMENTO

Definizione

Le aree AST.2 comprendono tessuti urbani prevalentemente residenziali, in particolare case unifamiliari singole o associate con tipologia prevalente a schiera, adibite per la maggior parte a case per il mare.

All'interno di tale area, sono state realizzate negli anni delle lottizzazioni, alcune delle quali incomplete (EDIL Nord, E.R.T. sas, Rizzo); molti altri interventi sono sorti come nuclei spontanei, privi di un'organica progettazione urbanistica e perciò carenti delle necessarie aree per servizi ed attrezzature pubbliche, poiché in fase di realizzazione non sono state lasciate le quantità minime inderogabili di aree a standard urbanistici previsti dal D.M.1444 del 2/4/1968.

Modalità di attuazione

Trattandosi di aree prive di standard urbanistici, pur essendo la zona parzialmente urbanizzata e dotata delle opere di urbanizzazione primaria, quali rete fognante, idrica, illuminazione, l'attuazione degli interventi avviene previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PAU) esteso ad un intero comparto definito dal POT (anche parziale rispetto all'intera estensione dell'ambito definito dal PSC), con progetto esecutivo e realizzazione diretta di impianti, servizi e dotazioni territoriali, spazi pubblici, piazze, impianti sportivi, attrezzature ricreative, culturali e per il tempo libero, da concordare preliminarmente con l'amministrazione comunale.

Nella fase attuativa sono consentite lievi modifiche funzionali alla viabilità esistente e agli standard in virtù dell'intervento in progetto, purché sia garantita l'accessibilità al mare.

Usi ammessi

Nelle aree AST.2 è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

- U.1 Residenza (a carattere premiale in misura non superiore al 30% del singolo intervento)
- U.2 Attività ricettive
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.7 Pubblici esercizi
- U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti
- U.10 Locali per lo spettacolo
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
- U.21 Attrezzature sportive

Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AST.2 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF - Superficie fondiaria
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	per le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: 0,25 mq/mq. - per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e contestuale nuova costruzione: SU

			massima ricavabile nell'ambito dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC o comunque aumentata del 20% per l'utilizzo di tecnologie costruttive che prevedano il contenimento dei consumi energetici con aumento di almeno due classi energetiche, rispetto alla precedente, come definite dalla normativa in vigore e comunque non inferiore al 30% degli indicatori prestazionali di efficienza energetica preesistente.
PU	Parcheeggi di urbanizzazione	=	20 mq/100mq SU
Pp	Parcheeggi di pertinenza	=	Cfr. Art. .(17) REU vol 1
SP	Superficie permeabile		Per le nuove costruzioni e gli interventi di demolizione e contestuale nuova costruzione: 35% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	≤ a m. 11,5
D1	Distanza confini di proprietà	=	Cfr. Art. .(16) REU vol 1
D2	Distanza confini urbanistici	=	non inferiore a mt 5,00
D3	Distanza tra edifici	=	non inferiore a mt 10,00 se tra pareti finestrate
D4	Distanza dalle strade	=	Cfr. Art. .(16 e 65) REU vol 1 o comunque preesistente

Prescrizioni particolari

Negli interventi programmati la quota destinata a residenza non deve superare la quota del 30% dell'intervento di trasformazione previsto, sono sempre ammessi cambi di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale secondo quanto previsto per l'ambito.

La quota destinata a residenza potrà essere realizzata contestualmente alle attività turistico-ricettive o subordinatamente ad esse.

ART.12 - (AUC.1) AMBITI URBANI CONSOLIDATI - SATURI

Non sono ammessi interventi di Nuova Costruzione.

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Ristrutturazione, Risanamento conservativo, Ampliamento e Ricostruzione sono ammessi a parità di volume preesistente, anche con incremento della SC. È ammesso un incremento una tantum del 10% della SC per interventi di adeguamento *finalizzati all'adeguamento funzionale e igienico - sanitario*.

ART.13 - (AUC.2) AMBITI URBANI CONSOLIDATI - MEDIA DENSITÀ EDILIZIA

1. Definizione:

Le aree AUC.2 comprendono tessuti urbani prevalentemente residenziali ad assetto urbanistico consolidato. Sono aree di impianto non recente, edificate in assenza di una vera e propria pianificazione, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale. In queste aree, per gli edifici esistenti, il REU prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione degli usi abitativi e delle Attività complementari alla residenza e per i lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, ammette l'edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

2. Modalità di attuazione:

Nelle aree AUC.2, gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID). Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la qualità dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AUC.2, il POT, può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POT di un indice edificatorio pari all'indice UF delle aree AUC.2 (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC maggiorata del 50% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POT verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito ARS di atterraggio. Il POT, recependo specifici accordi di pianificazione con privati, ovvero in base a specifiche esigenze di interesse pubblico può inoltre prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PAU), anche modificando il perimetro degli ambiti individuati dal presente REU, per ricomprendere aree destinate a parcheggi o viabilità. Per gli ambiti così individuati saranno applicati parametri

urbanistici ed edilizi indicati dal POT, nel rispetto dei parametri definiti dal REU per le aree AUC.2 e delle prescrizioni relative agli edifici di interesse storico architettonico.

3. Usi ammessi:

Per gli edifici compresi nelle aree AUC.2, gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o di altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi:

- usi principali (non inferiori al 70% della SU dell'unità edilizia):

U.1 Residenza

U.3 Residenza collettiva

- usi secondari (non superiori al 30% della SU dell'unità edilizia):

U.2 Attività ricettive

U.4 Esercizi commerciali di vicinato

U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari

U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari

U.7 Pubblici esercizi

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

U.12 Attività terziarie e direzionali

U.13a Artigianato di servizio non produttivo

U.13b Piccole officine e laboratori artigianali

U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune

U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore

U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali

U.28 Attrezzature socio-sanitarie

U.29 Attrezzature culturali.

Le Attività già insediate alla data di adozione del PSC e del REU, ancorché occupino una SU superiore alla percentuale massima ammessa dal presente REU, possono essere confermate anche in caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) o di Demolizione e contestuale nuova costruzione (D/NC).

Per gli edifici compresi nelle aree AUC.2 e soggetti a tutela (edifici di interesse storico-architettonico), è ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli sopra indicati o il mantenimento di destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, nei casi in cui tali usi siano già insediati alla data di adozione del PSC, previa formazione di un Piano di Recupero (PAU) complessivo sull'unità edilizia interessata, che valuti la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con le caratteristiche dell'area urbanistica e garantisca una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, dal presente REU.

L'insediamento degli usi sopra indicati, in tutti i casi sopra citati, è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, all'art. 17 del presente REU.

Per le unità edilizie con destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, oltre agli interventi di adeguamento alle prescrizioni del presente REU, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, nonché di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo.

4. Parametri urbanistici ed edilizi:

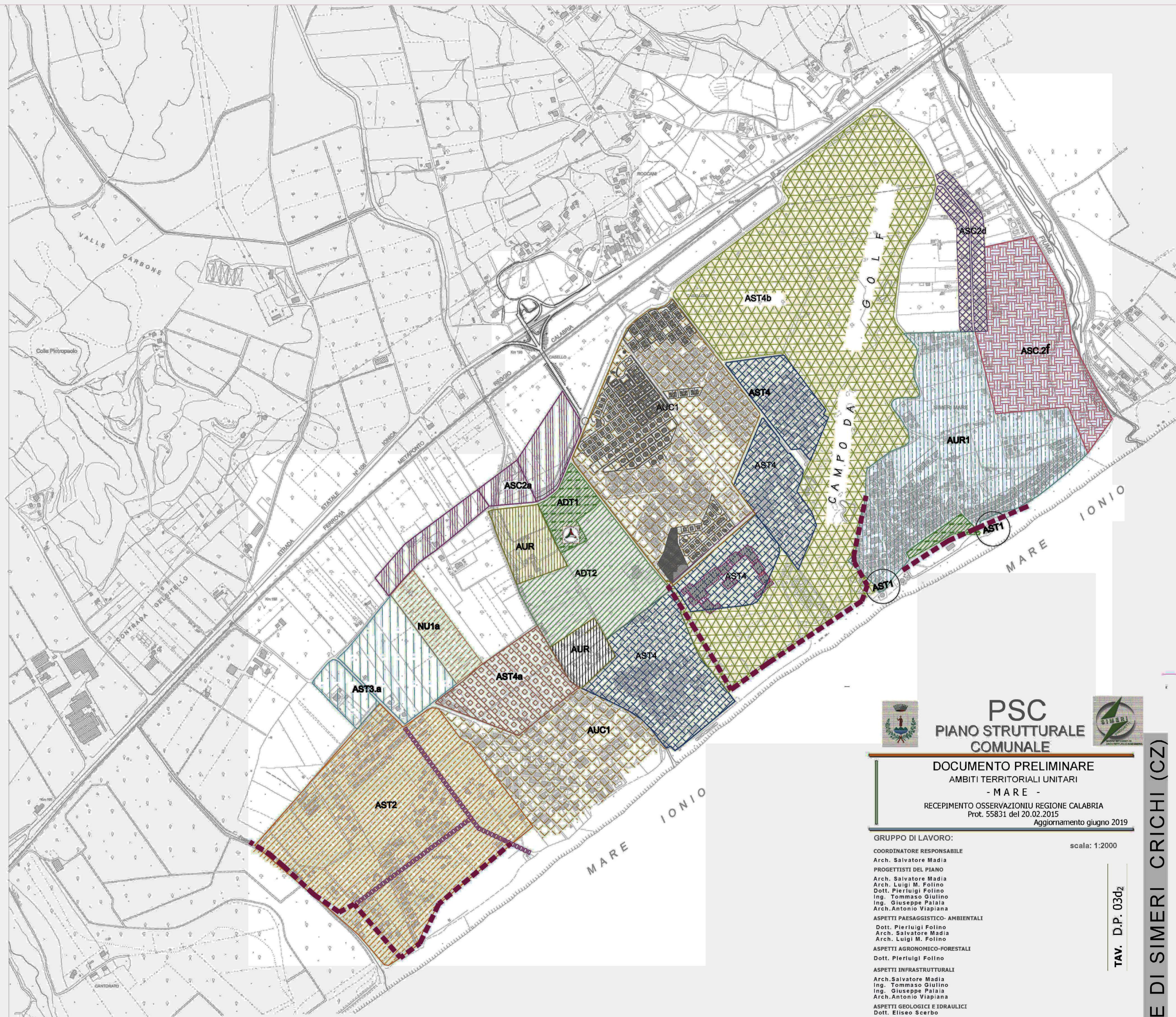
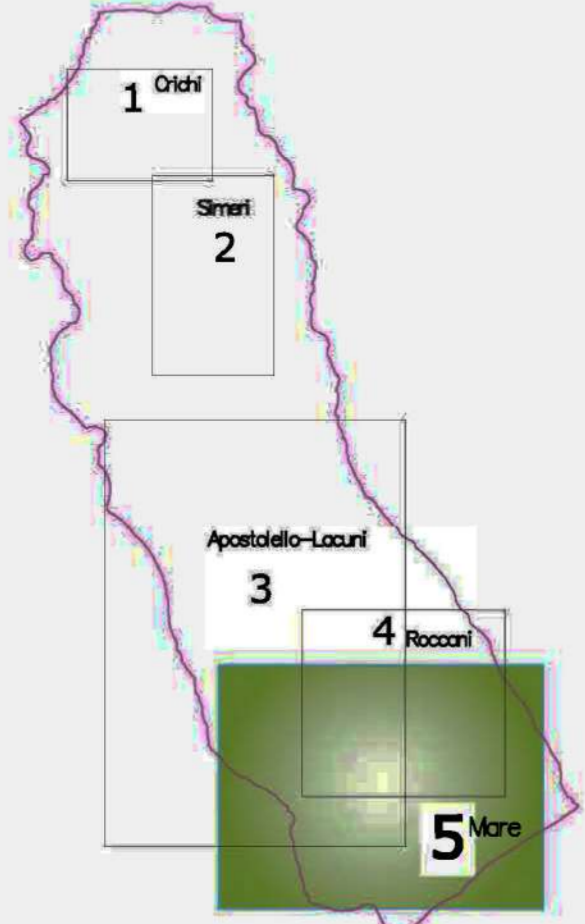
Nelle aree AUC.2 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF - Superficie fondiaria
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	<p>Aree AUC.2 (media densità):</p> <ul style="list-style-type: none"> - per le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: 0,40 mq/mq - altezze interne comprese tra mt 2.70 e mt 3.20 <p>- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e contestuale nuova costruzione: SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC.</p> <p>Nelle aree AUC.2, il recupero ad usi abitativi di edifici o locali originariamente non destinati ad usi abitativi, è ammesso solo per edifici già esistenti alla data di adozione del PSC.</p> <p>Nelle aree AUC.2, qualora gli interventi coinvolgano almeno due (o più) unità edilizie contigue, è ammessa la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, da attuare tramite PAU, che prevedano la demolizione dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione di uno o più fabbricati ad alta efficienza energetica (Classe A), a fronte di un incremento della SU esistente alla data di adozione del PSC di una percentuale massima pari al 20% e nel rispetto degli altri parametri definiti dal presente articolo. La convenzione del PAU stabilirà le congrue garanzie per la realizzazione degli interventi finalizzati alla classificazione energetica obbligatoria.</p> <p>In tutte le aree AUC.2 è ammesso l'allineamento tra fabbricati nel rispetto delle norme di sicurezza stradale.</p>
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	Cfr. Art.(17) REU vol 1
SP	Superficie permeabile		Per le nuove costruzioni e gli interventi di demolizione e contestuale nuova costruzione: 40% della SF al netto della sup. coperta.
H	Altezza massima	=	mt 11,50
D1	Distanza confini di proprietà	=	Cfr. Art. .(16) REU vol 1 o comunque preesistente
D2	Distanza confini urbanistici	=	non inferiore a mt 5,00
D3	Distanza tra edifici	=	non inferiore a mt 10,00 se tra pareti finestrate
D4	Distanza dalle strade	=	Cfr. Art. .(16 e 65) REU vol 1 o comunque preesistente

- AST** AMBITI SPECIALIZZATI TURISTICO RICETTIVI
- AST1** AST1 - Turistico ricettivi consolidati
- AST2** AST2 - Di completamento con recupero standard
- AST3a** AST3a - Di nuovo insediamento
- AST4** AST4 - Consolidati
- AST4a** AST4a - Convenzionati - In corso di edificazione sulla base di Pdl approvato
- AST4b** AST4b - In corso di edificazione sulla base di Pdl approvato - Campo da golf
- AUC** AMBITI URBANI CONSOLIDATI
- AUC1** AUC1 - Saturi
- ASC** ASC - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI
- ASC2a** ASC2a - Di nuovo insediamento - senza residenza
- ASC2d** ASC2d - Di nuovo insediamento misti a residenze private
- ASC2f** ASC2f - Di nuovo insediamento - Attrezzature e servizi per la portualità
- AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE
- AUR1** AUR1 - AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE CON PIANO DI RECUPERO (Homomorto)
- AUR** AUR - AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE
- NU** AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI
- NU1a** NU1a - Interventi soggetti a PAU
- ADT** AMBITI PER DOTAZIONI TERRITORIALI
- ADT1** ADT1 - Attrezzature e spazi collettivi esistenti
- ADT2** ADT2 - Attrezzature e spazi collettivi di nuovo insediamento

- STRADA DI PIANO
- STRADA COMUNALE DA POTENZIARE
- FERROVIA

RIQUADRI STAMPA



PSC
PIANO STRUTTURALE
COMUNALE

DOCUMENTO PRELIMINARE
AMBITI TERRITORIALI UNITARI
- MARE -
RECEPIMENTO OSSERVAZIONI REGIONE CALABRIA
Prot. 55831 del 20.02.2015
Aggiornamento giugno 2019

GRUPPO DI LAVORO:
 COORDINATORE RESPONSABILE
 Arch. Salvatore Madia
 PROGETTISTI DEL PIANO
 Arch. Salvatore Madia
 Arch. Luigi M. Folino
 Dott. Pierluigi Folino
 Ing. Tommaso Giulino
 Ing. Giuseppe Palaia
 Arch. Antonio Viapiana
 ASPETTI PAESAGGISTICO- AMBIENTALI
 Dott. Pierluigi Folino
 Arch. Salvatore Madia
 Arch. Luigi M. Folino
 ASPETTI AGRONOMICI-FORESTALI
 Dott. Pierluigi Folino
 ASPETTI INFRASTRUTTURALI
 Arch. Salvatore Madia
 Ing. Tommaso Giulino
 Ing. Giuseppe Palaia
 Arch. Antonio Viapiana
 ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI
 Dott. Eliseo Scerbo
 TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA
 Arch. Salvatore Madia
 Arch. Luigi M. Folino
 Ing. Tommaso Giulino
 Ing. Giuseppe Palaia
 Arch. Antonio Viapiana

scala: 1:2000
TAV. D.P. 03d2
RESP. AREA TECNICA