



PIANO ATTUATIVO UNITARIO DI RIGENERAZIONE URBANA DI LE CASTELLA

art. 13 Legge n. 1150/1942
art. 24 L.U.R. Calabria n. 19/2002

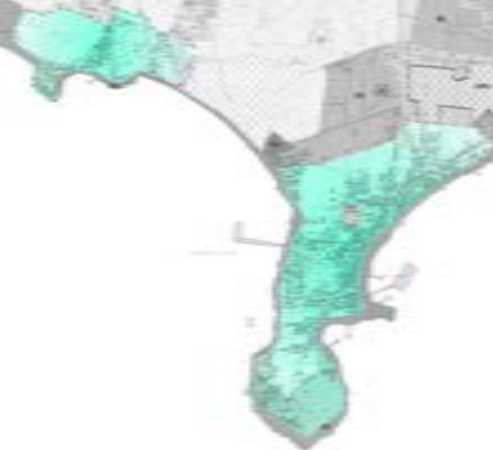
Legge Regionale n. 25/2022

"Norme per la rigenerazione urbana e territoriale, la riqualificazione e il riuso"

PRESUPPOSTI DEL P.A.U.

□ Definire un **nuovo strumento attuativo** per i nuclei urbani costieri precedentemente assoggettati a RIURB, i cui termini sono decorsi nel 2018:

- Le Castella
- Capo Bianco
- Capo Rizzuto
- Le Cannella
- Marinella



P.A.U. di Rigenerazione urbana di Le Castella

Finalità e contenuti strategici

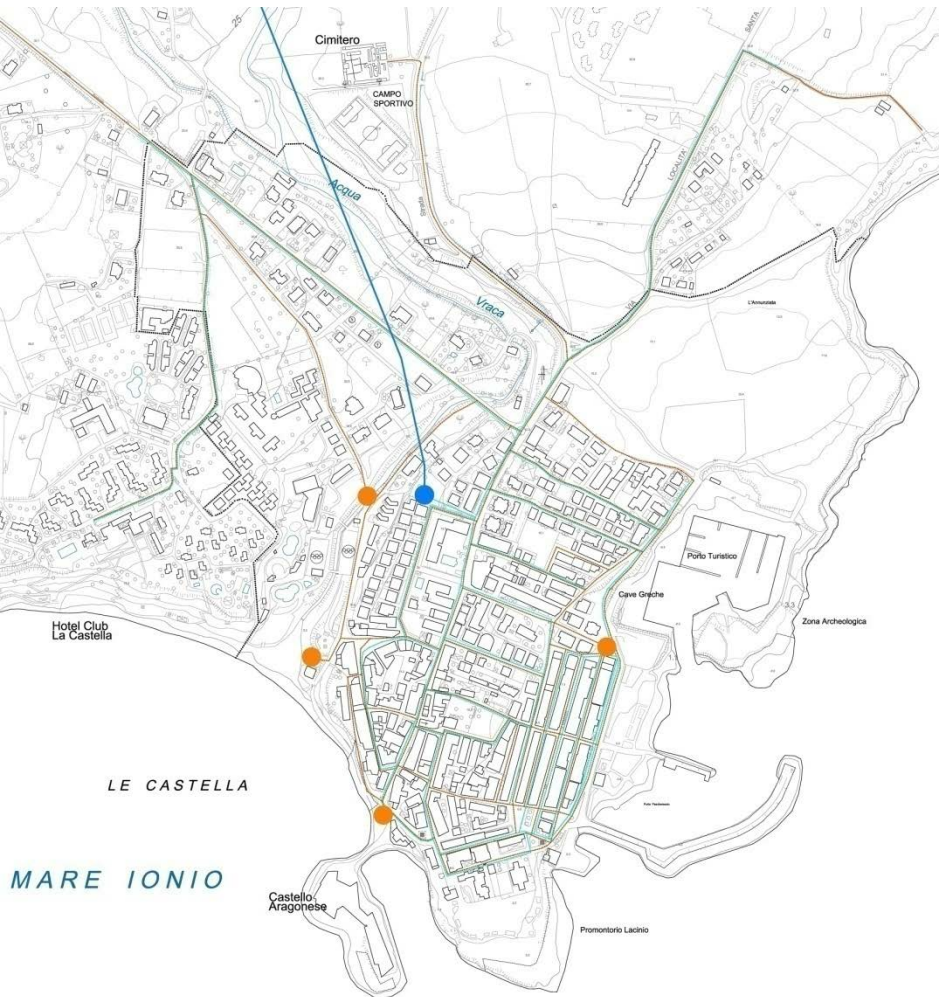
- L'obiettivo che sovrintende il PAU, e che prioritariamente si intende perseguire, è il contrasto del degrado urbano ed edilizio che caratterizza diffusamente il nucleo urbano di Le Castella.

In coerenza con i principi e della L.R. 25/2022 tra le cui finalità individua nella rigenerazione urbana lo strumento principale per il recupero del patrimonio costruito per migliorarne la qualità non solo urbana, edilizia-architettonica ma anche territoriale, paesaggistica e ambientale...

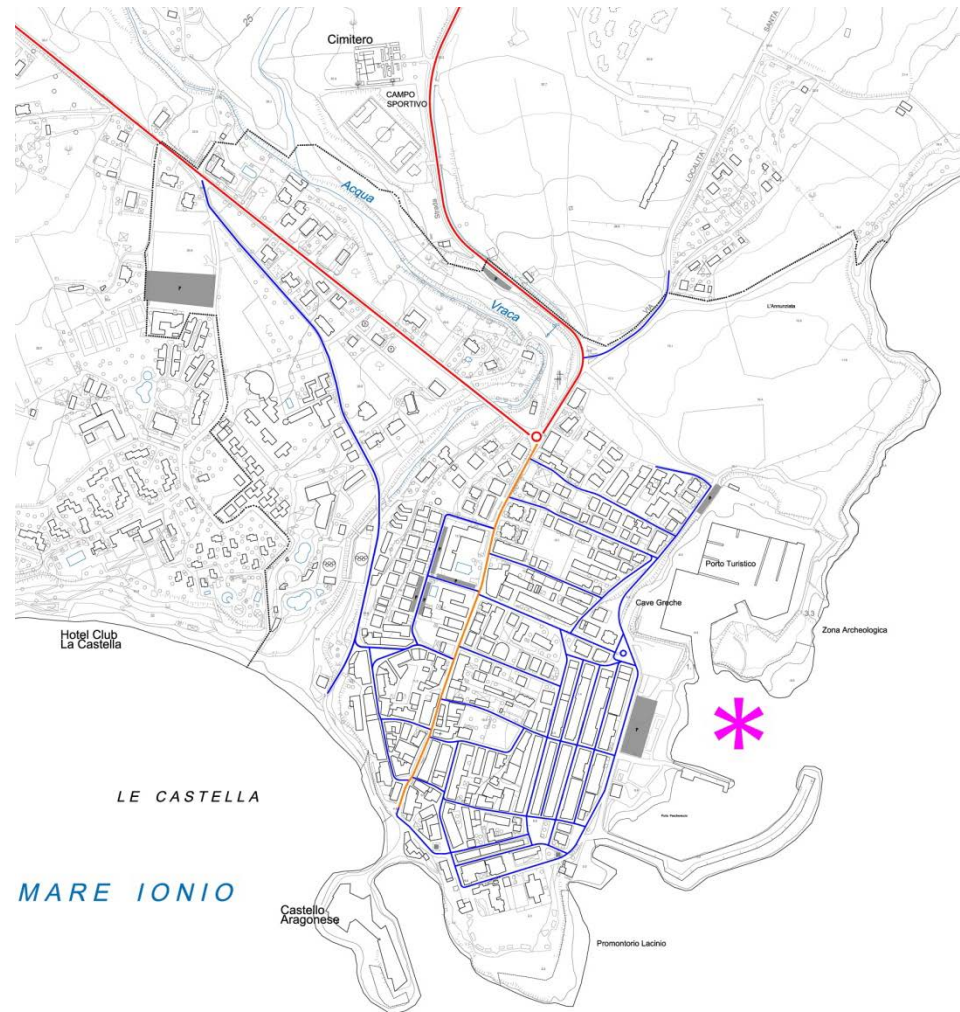


Lo scenario di riferimento

RILIEVO DELLA RETE IDRICA E FOGNARIA

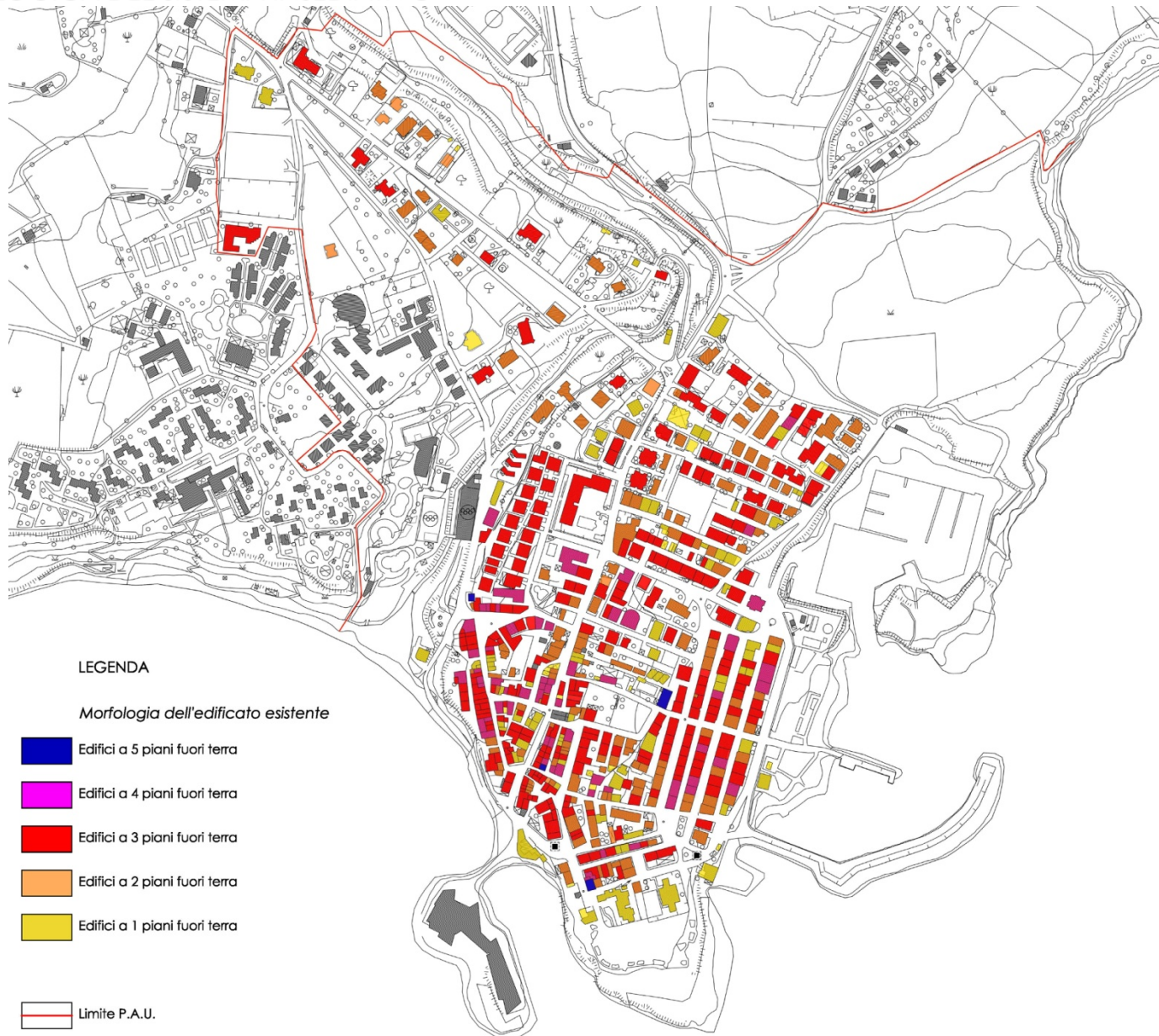


RILIEVO DELLA RETE VIARIA E DEI PARCHEGGI ESISTENTI



Lo scenario di riferimento








ANALISI MORFOLOGICA DEL SISTEMA INSEDIATIVO



I contenuti del P.A.U.

- **Il tessuto urbano esistente**
- **Le aree di trasformazione**
- **I progetti di rigenerazione urbana**
- **Il sistema della mobilità e dei parcheggi**
- **La disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico**
- **Le attrezzature e i servizi di uso pubblico – A.S.**
- **Gli ambiti di tutela**

Il tessuto urbano esistente

-  Edifici ed immobili di carattere storico (art. 7)
-  SE 1 _ Sistema edilizio a volumetria saturata (art. 8, c. 1)
-  SE 2 _ Sistema edilizio a volumetria residua (art. 8, c. 2)
-  SE 3 _ Sistema edilizio a valorizzazione turistica (art. 8, c. 3)
-  Insediamenti turistico-ricettivi esistenti (art. 9)
-  Detrattori urbani (art. 10)
-  Comparti in fase di attuazione (art. 11)

Edifici ed immobili a carattere storico

- Restauro e risanamento conservativo.

Sistema edilizio a volumetria saturata

- Manutenzione straordinaria.
- Ristrutturazione edilizia.
- Ampliamento del 20% per miglioramento del decoro architettonico dei fronti urbani.

Sistema edilizio a volumetria residua

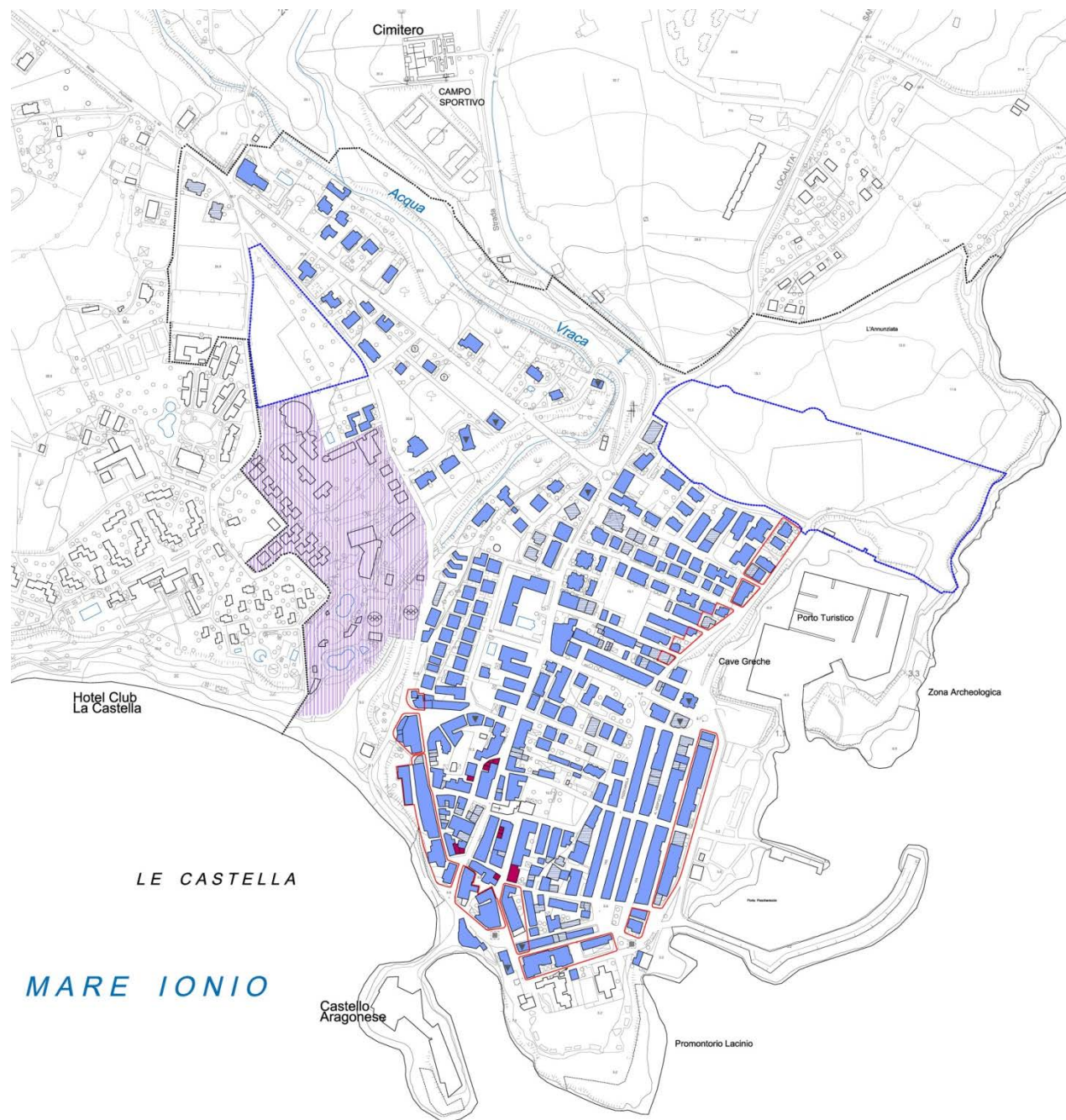
- Manutenzione straordinaria.
- Ristrutturazione edilizia.
- Sopraelevazione di un piano; in caso di demolizione e ricostruzione premialità aggiuntiva del 15%.

Sistema edilizio a valorizzazione turistica




- Stessi parametri del S.E. a volumetria saturata.
- Ai fini della valorizzazione del fronte a mare è consentita la Ristrutturazione Urbanistica.

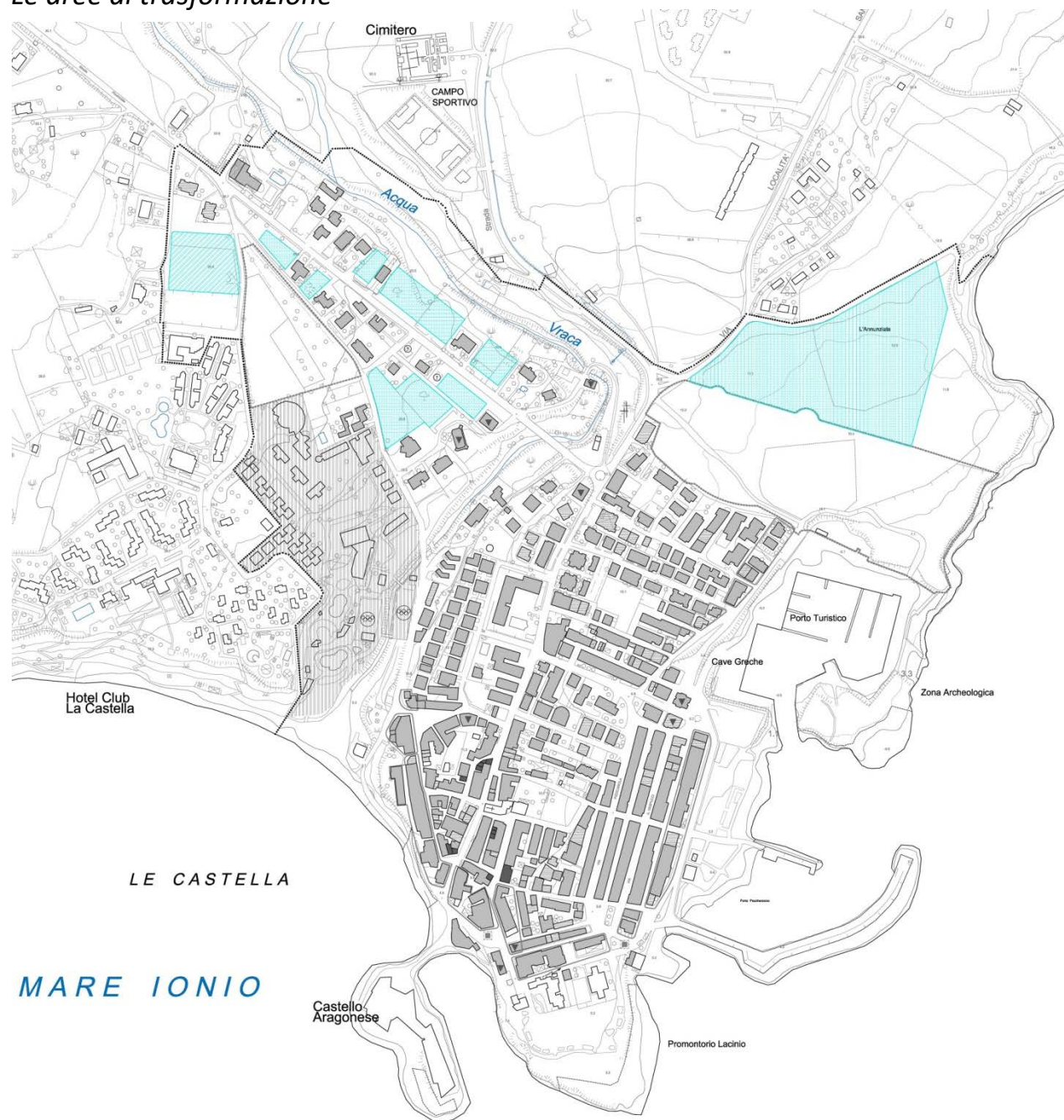
Insediamenti turistico-ricettivi esistenti

- Manutenzione straordinaria.
- Ristrutturazione edilizia.
- Mantenimento della destinazione d'uso.



Le aree di trasformazione

-  Aree di trasformazione AT_R (art. 12, c. 4)
-  Aree di trasformazione soggette a comparto edilizio AT_Rc (art. 12, c. 5)
-  Aree di trasformazione AT_P (art. 12, c. 6)



Aree di trasformazione AT_Ra

Interventi ammessi
- Nuova costruzione.

Edificabilità di base
- IF = 0,14 mq/mq

Aree di trasformazione AT_Rc

Interventi ammessi
- Nuova costruzione.


Edificabilità di base
- Comparto urbanistico art. 122.1 del REU


Aree di trasformazione AT_P


Interventi ammessi
- Nuova costruzione.

Edificabilità di base
- IF = 0,40 mq/mq

Usi ammessi
- Mix funzionale 2 gruppo art. 4 del REU

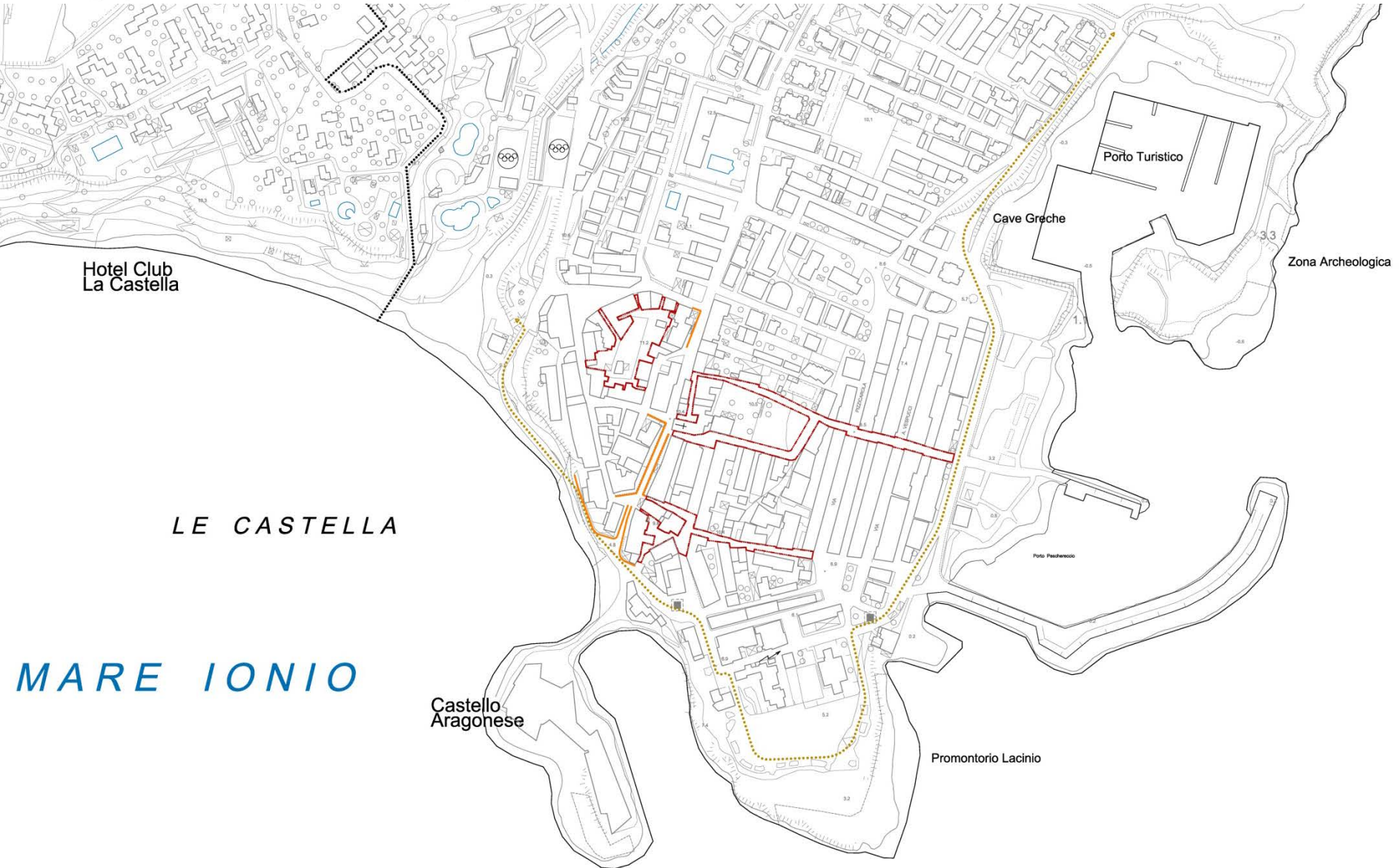
 RIG_1 Ricomposizione del fronte urbano sulla viabilità storica di via Duomo (art. 14, c. 3)

 RIG_2 Promenade di Le Castella (art. 14, c. 4)

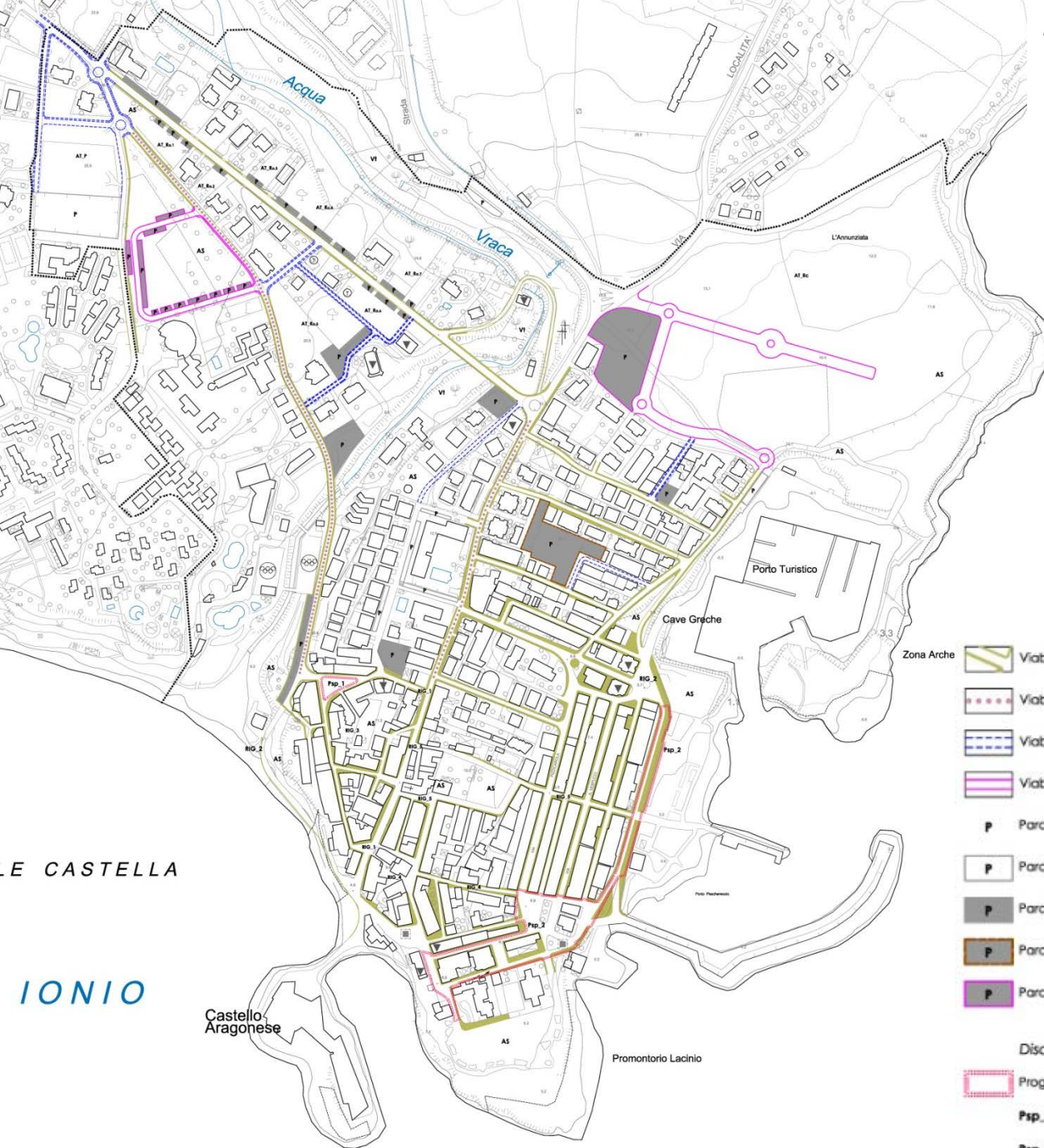
 RIG_3 Riconversione a spazio pubblico dell'area interna all'isolato tra via Vittoria, via Roma e via Palermo (art. 14, c. 5)












RIG_4 Riqualificazione urbana di via Tirreno (art. 14, c. 6)

RIG_5 Riqualificazione urbana di via Rigon e via Annibale Barca (art. 14, c. 7)

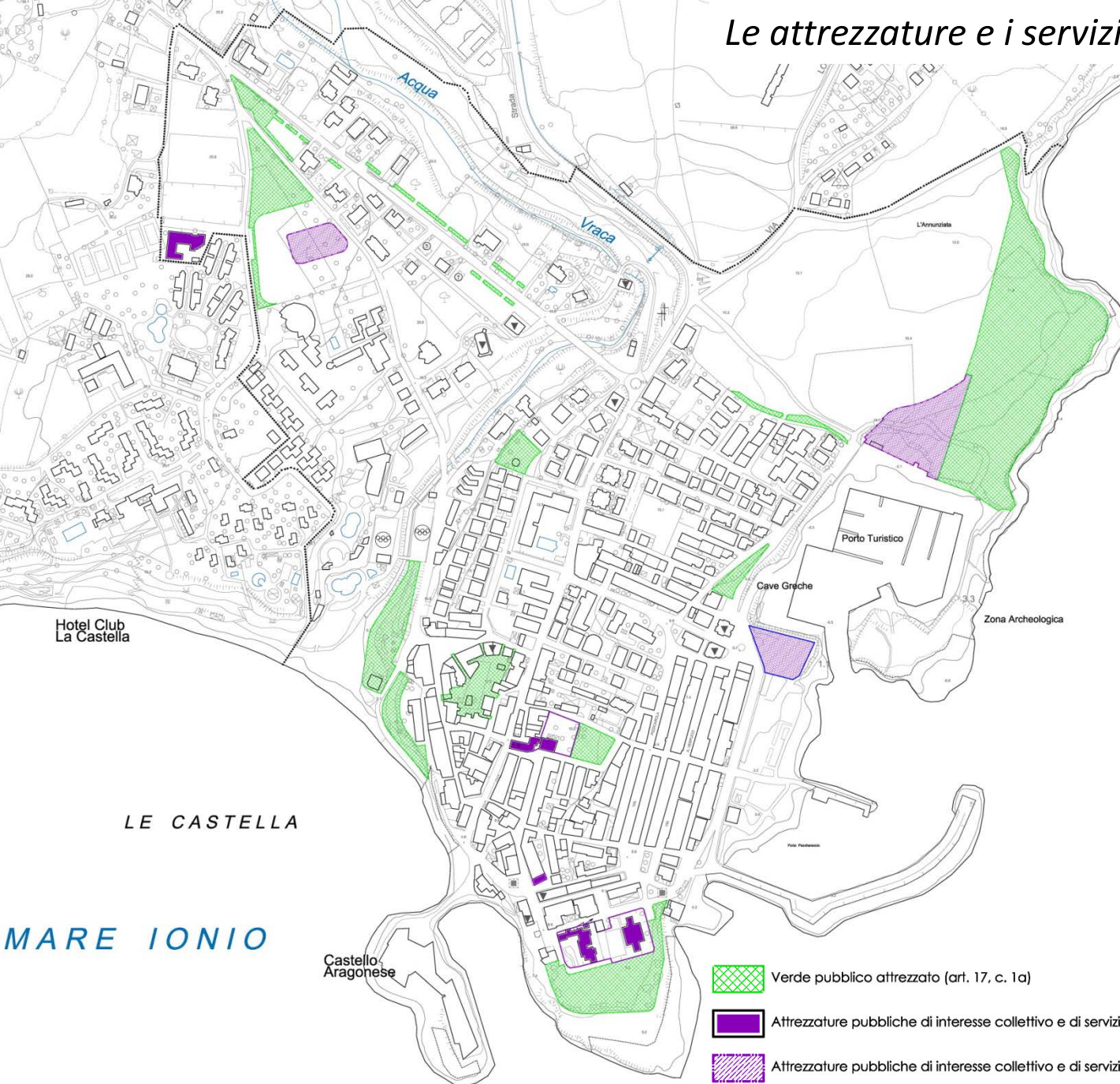


Il sistema della mobilità e dei parcheggi



-  Viabilità da riqualificare (art. 15, c. 2a)
-  Viabilità da potenziare (art. 15, c. 2b)
-  Viabilità di progetto (art. 15, c. 2c)
-  Viabilità in fase di realizzazione (art. 15, c. 2d)
-  P Parcheggi pubblici (art. 15, c. 3)
-  P Parcheggi esistenti da riqualificare
-  P Parcheggi di progetto
-  P Parcheggio di progetto ipogeo
-  P Parcheggio in fase di realizzazione
-
-  Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico (art. 16)
-  Progetti di spazio pubblico in corso di attuazione (art. 16, c. 2)
- Psp_1** Progetto per la riqualificazione ambientale di piazza Vittoria
- Psp_2** Progetto per il recupero e riqualificazione urbana del lungomare di Le Castella

Le attrezzature e i servizi di uso pubblico - AS



Hotel Club
La Castella

LE CASTELLA

MARE IONIO

Castello
Aragonese



Verde pubblico attrezzato (art. 17, c. 1a)



Attrezzature pubbliche di interesse collettivo e di servizio a livello di quartiere - Esistenti (art. 17, c. 1b)

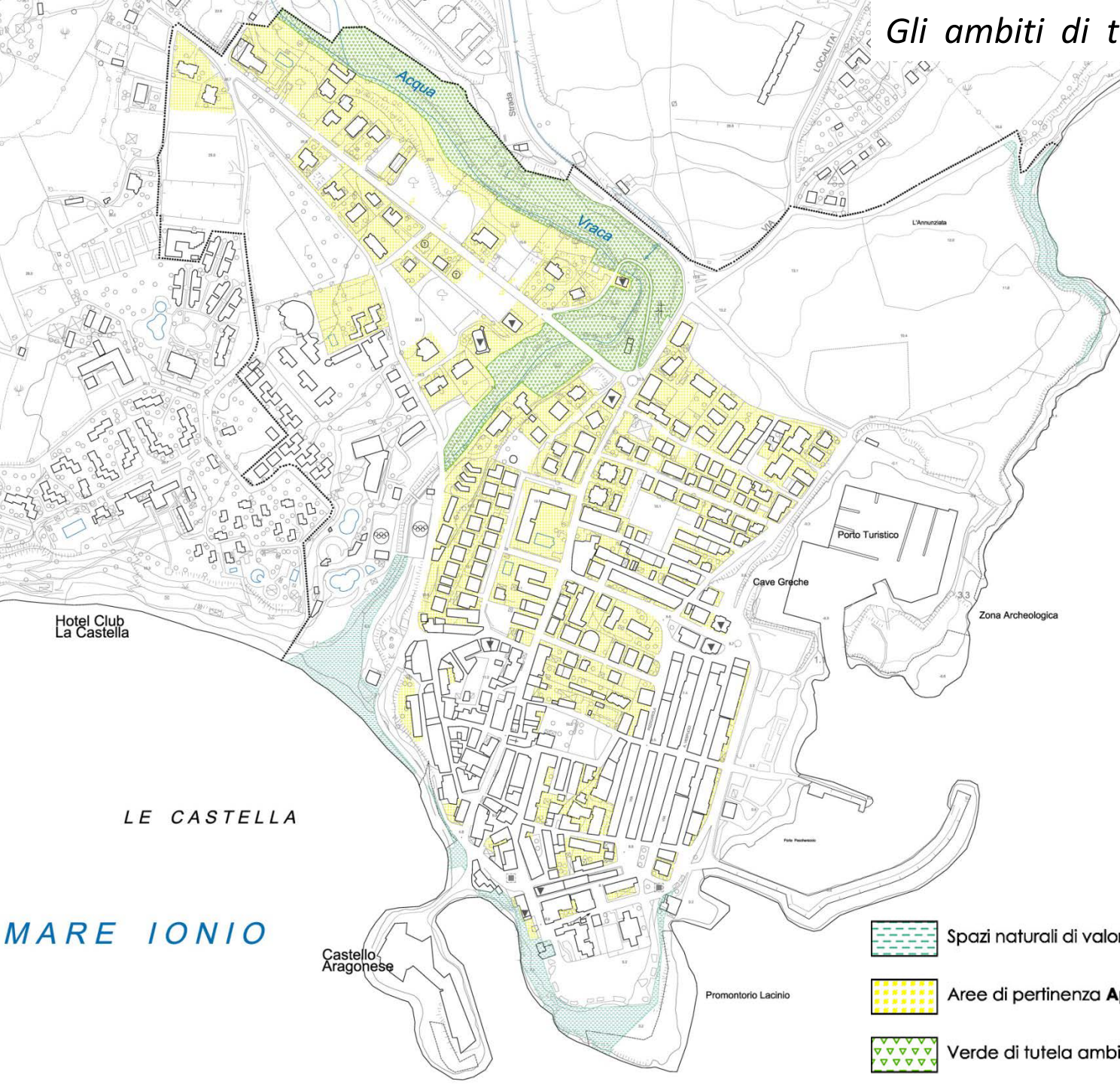





Attrezzature pubbliche di interesse collettivo e di servizio a livello di quartiere - Di previsione (art. 17, c. 1c)



Attrezzature pubbliche di interesse collettivo e di servizio a livello di quartiere - In fase di realizzazione (art. 17, c. 1d)

Gli ambiti di tutela



-  Spazi naturali di valore ambientale **Sn** (art. 19, c. 1)
-  Aree di pertinenza **Ap** (art. 19, c. 2)
-  Verde di tutela ambientale ed ecologica **Va** (art. 19, c. 3)



PIANO ATTUATIVO UNITARIO DI RIGENERAZIONE URBANA DI LE CASTELLA
(art. 4, c. 6, lett. b) L.R. 25/2002)

Comune di Isola di Capo Rizzuto

SINDACO	Avv. Mario Grazia VITTIMBERGA
ASSESSORE URBANISTICA	Arch. Giuseppe FERA
RESPONSABILE DI SETTORE E DEL PROCEDIMENTO	Ing. Maria Caterina AIELLO
PROGETTISTI	Arch. Luigi CRISTOFALO Ing. Giuseppe VILLURELLO
ASSISTENTI AL R.U.P.	Arch. Roberto GRECO Arch. Rita Celestina DOMENICO RUSSO Geom. Mirko VENTURA
DATA	P.09 _ PROPOSTA PIANO ATTUATIVO UNITARIO DI RIGENERAZIONE URBANA
SCALA 1:2000	

LEGENDA

Il tessuto urbano esistente (Capo II)

- Edifici ed immobili di carattere storico (art. 7)
- SE 1 - Sistema edilizio a volumetria saluta (art. 8, c. 1)
- SE 2 - Sistema edilizio a volumetria ridotta (art. 8, c. 2)
- SE 3 - Sistema edilizio a volumetria nulla (art. 8, c. 3)
- Insediamenti futuri-ricambi esistenti (art. 9)
- Destroietti urbani (art. 10)
- Comparti in fase di attuazione (art. 11)

Area di trasformazione e progetti di spazio pubblico (Capo IV)

- Area di trasformazione AT_A (art. 12, c. 4)
- Area di trasformazione soggetta a comparto edilizio AT_B (art. 12, c. 5)
- Area di trasformazione AT_P (art. 12, c. 6)

Progetti di Rigenerazione urbana (art. 14)

- RG_1 Ricomposizione del fronte urbano sulla viabilità storica di via Duomo (art. 14, c. 3)
- RG_2 Framente di Le Castella (art. 14, c. 4)
- RG_3 Ricomposizione o spazio pubblico dell'area interna all'istato tra V.le Vittoria, via Roma e via Palermo (art. 14, c. 5)
- RG_4 Riqualificazione urbana di via Tirreno (art. 14, c. 6)
- RG_5 Riqualificazione urbana di via Rignon e via Anibale Ispano (art. 14, c. 7)

Sistema della mobilità e dei parcheggi (art. 15)

- Viabilità da riqualificare (art. 15, c. 2a)
- Viabilità da potenziare (art. 15, c. 2b)
- Viabilità di progetto (art. 15, c. 2c)
- Viabilità in fase di realizzazione (art. 15, c. 2d)
- Parcheggi pubblici (art. 15, c. 3)
- Parcheggi esistenti da riqualificare
- Parcheggi di progetto
- Parcheggi di progetto biogeno
- Parcheggio in fase di realizzazione

Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico (art. 16)

- Progetti di spazio pubblico in corso di attuazione (art. 16, c. 2)
- Progetto per la riqualificazione ambientale di piazza Vittorio
- Progetto per l'incorpore e riqualificazione urbana del lungomare di Le Castella

Attrezzature e servizi di uso pubblico - AS (Capo V)

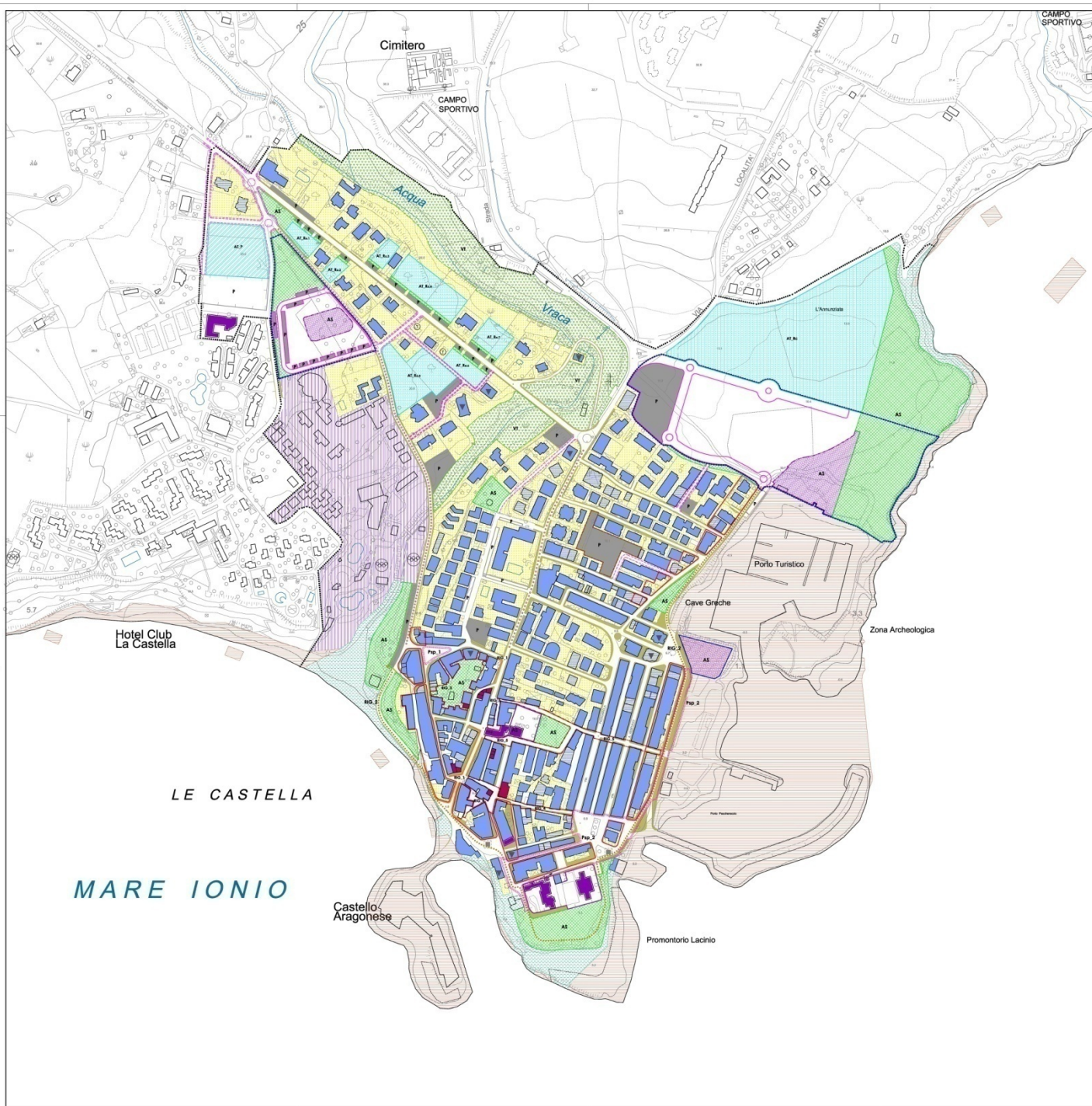
- Verde pubblico attrezzato (art. 17, c. 1a)
- Attrezzature pubbliche di interesse collettivo e di servizio a livello di quartiere - **AS1** (art. 17, c. 1b)
- Attrezzature pubbliche di interesse collettivo e di servizio a livello di quartiere - **AS2** (art. 17, c. 1c)
- Attrezzature pubbliche di interesse collettivo e di servizio a livello di quartiere - **AS3** (art. 17, c. 1d)

Ambiti di tutela (Capo VI)

- Spazi naturali di valore ambientale **Se** (art. 19, c. 1)
- Area di pertinenza **Ap** (art. 19, c. 2)
- Verde di tutela ambientale ed ecologica **Ve** (art. 19, c. 3)

Programmazione e pianificazione in corso di attuazione

- Piano Comunale **PC**



I PROGETTI DI RIGENERAZIONE URBANA



RIG_1 Ricomposizione del fronte urbano sulla viabilità storica di via Duomo

Procedura prevista: Procedura negoziata senza bando (art. 50, c. 1, lett. e del D.Lgs 36/2023)

Dati dimensionali del progetto

Superficie area porticata	mq 463,00
Superficie per riqualificazione marciapiedi	mq 463,00
Lunghezza reti tecnologiche	m 157,00
Illuminazione pubblica	m 160,00

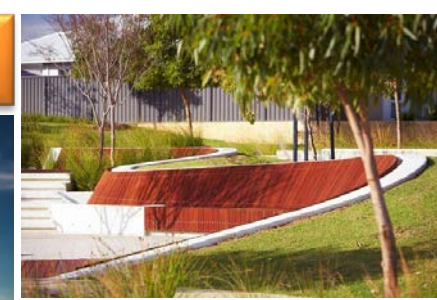
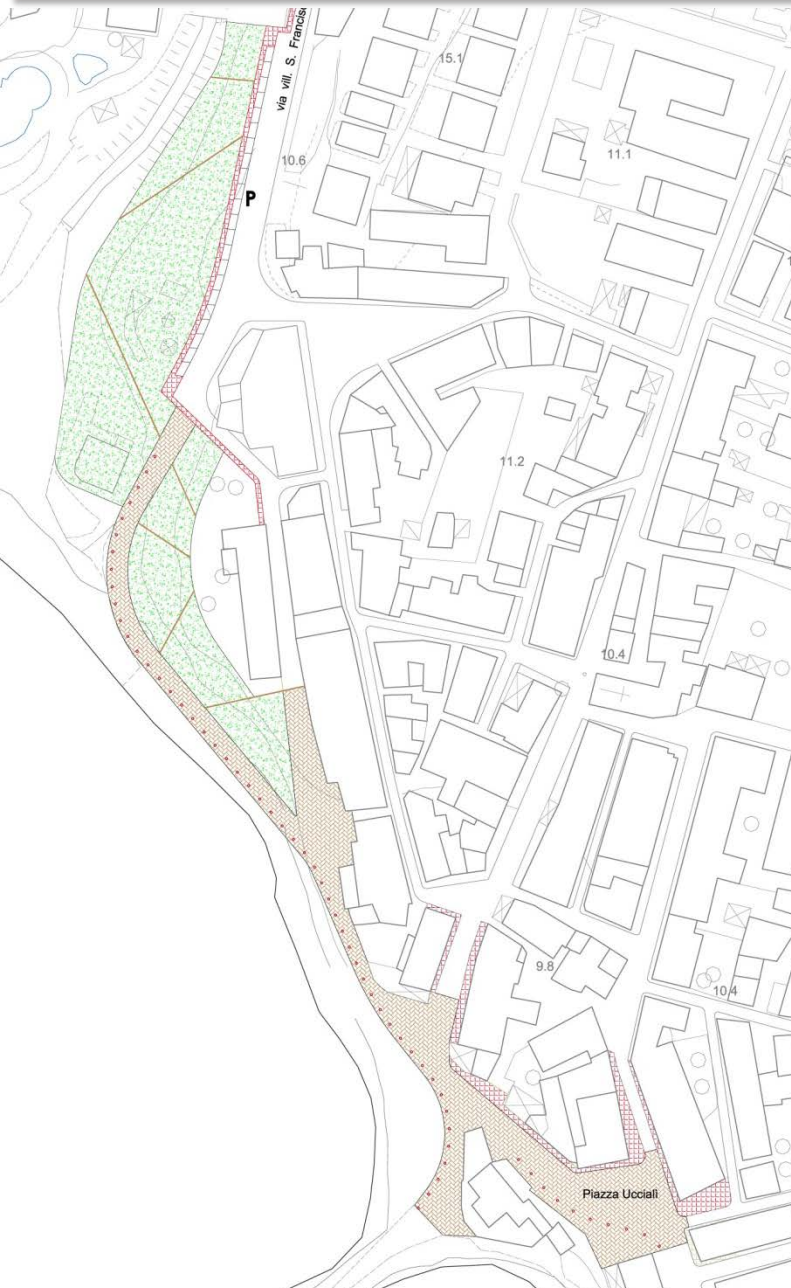
Dati di costo

Superficie area porticata	€ 439'850,00
Superficie per riqualificazione marciapiedi	€ 148'160,00
Lunghezza reti tecnologiche	€ 12'560,00
Illuminazione pubblica	€ 20'800,00
Totale	€ 621'370,00

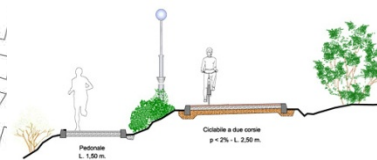
Immagini concept e riferimenti dello spazio partecato su via Duomo.



RIG_2.1 Promenade di Le Castella – tratto via vill. S. Francisco / p.zza Ucciali



Immagini concept e riferimenti



Dati dimensionali del progetto

Superficie intervento per messa in sicurezza dal rischio frana (ripprofilatura, gradonatura, ecc.)	mq 2500,00
Lunghezza promenade su nuova sede	m 125,00
Superficie da destinare a parcheggi con annesso marciapiede	mq 400,00
Lunghezza reti tecnologiche	m 250,00
Superficie a verde attrezzato da riqualificare	mq 5300,00
Illuminazione pubblica	m 250,00
Superficie promenade su viabilità esistente da ripavimentare	mq 2790,00

Dati di costo

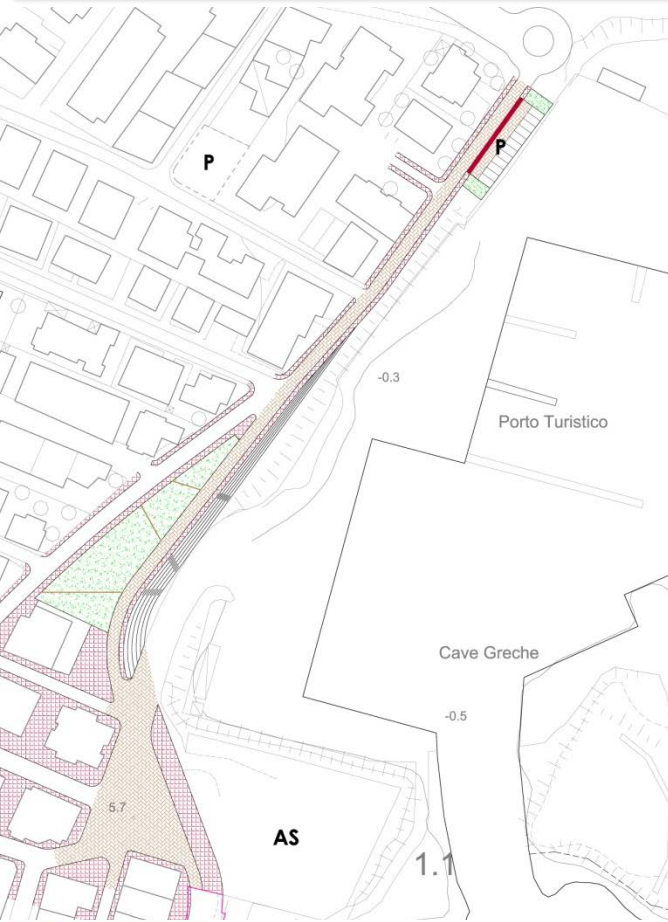
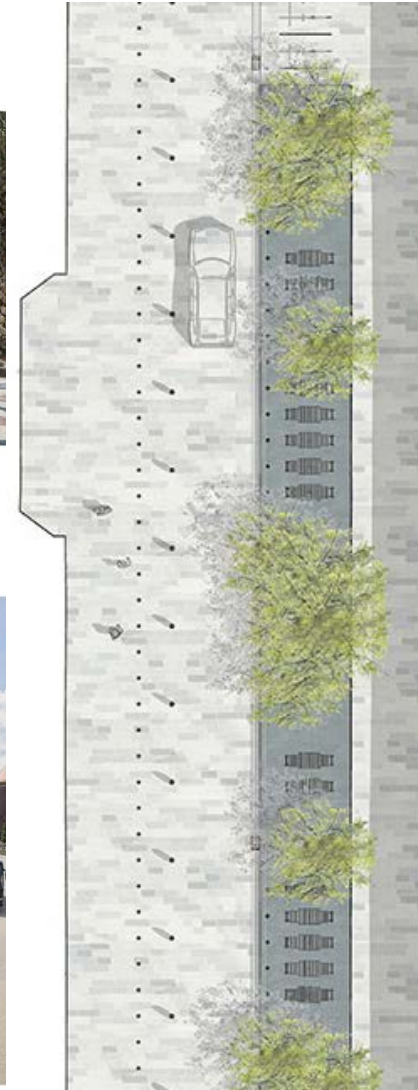
Superficie intervento per messa in sicurezza dal rischio frana (ripprofilatura, gradonatura, ecc.)	€ 650000,00
Lunghezza promenade su nuova sede	€ 33750,00
Superficie da destinare a parcheggi con annesso marciapiede	€ 48000,00
Lunghezza reti tecnologiche	€ 20000,00
Superficie a verde attrezzato da riqualificare	€ 265000,00
Illuminazione pubblica	€ 43750,00
Superficie promenade su viabilità esistente da ripavimentare	€ 362700,00
Totale	€ 1'423'200,00



RIG_2.2 Promenade di Le Castella – tratto via del Porto



Immagini concept e riferimenti



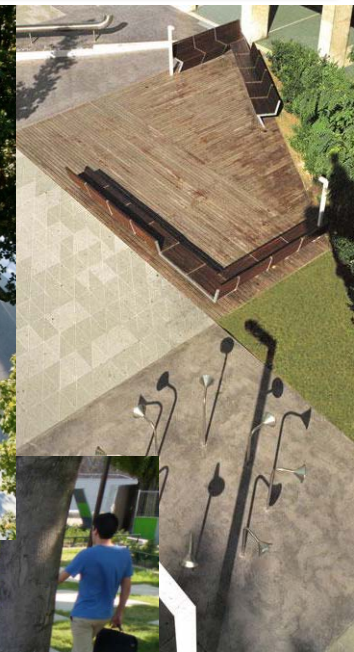
Dati dimensionali del progetto

Superficie invaso stradale via del Porto da risagomare e ripavimentare	mq 2467,50
Realizzazione rete fognaria acque bianche	m 320,00
Superficie per riqualificazione marciapiedi e realizzazione pista ciclo-predonale	mq 2280,00
Lunghezza reti tecnologiche	m 314,00
Superficie a verde attrezzata da riqualificare	mq 1115,00
Illuminazione pubblica	m 350,00
Superficie da sistemare a parcheggi	mq 150,00
Superficie scalinata fronte porto	mq 520,00

Dati di costo

Superficie invaso stradale via del Porto da risagomare e ripavimentare	€ 444064,00
Realizzazione rete fognaria acque bianche	€ 44800,00
Superficie per riqualificazione marciapiedi e realizzazione pista ciclo-predonale	€ 296400,00
Lunghezza reti tecnologiche	€ 25120,00
Superficie a verde attrezzata da riqualificare	€ 55750,00
Illuminazione pubblica	€ 49000,00
Superficie da sistemare a parcheggi	€ 15000,00
Superficie scalinata fronte porto	€ 416000,00
Totale	€ 1346134,00

RIG_3 Riconversione a spazio pubblico dell'area interna all'isolato tra via Vittoria, via Roma e via Palermo



Dati dimensionali del progetto

Superficie area privata da acquisire al patrimonio pubblico	mq 4'580,00
Superficie destinata a verde attrezzato	mq 1'210,00
Superficie percorsi pedonali interni	mq 1'260,00
Superficie per riqualificazione marciapiedi esterni all'area	mq 1'160,00
Lunghezza reti tecnologiche	m 190,00
Illuminazione pubblica	m 130,00

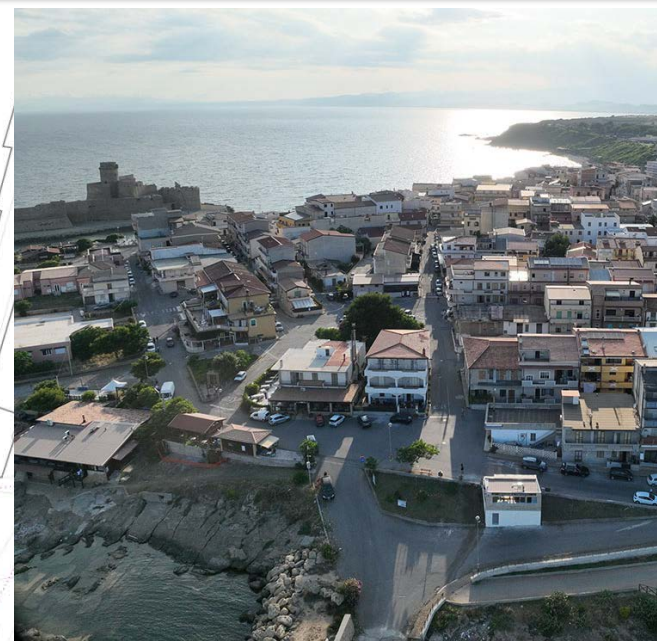
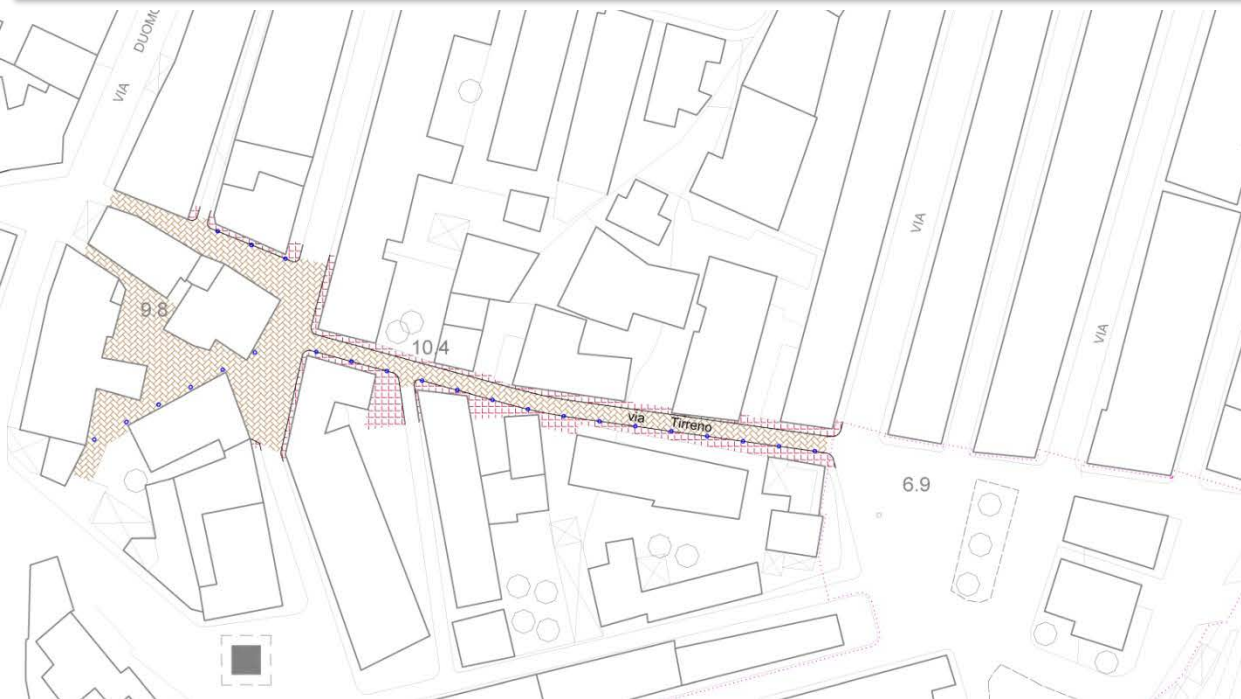
Dati di costo

Superficie area privata da acquisire al patrimonio pubblico	€ 183'200,00
Superficie destinata a verde attrezzato	€ 84'700,00
Superficie percorsi pedonali interni	€ 163'800,00
Superficie per riqualificazione marciapiedi esterni all'area	€ 92'800,00
Lunghezza reti tecnologiche	€ 15'200,00
Illuminazione pubblica	€ 18'200,00

Totale

€ 557'900,00

RIG_4 Riqualificazione urbana di via Tirreno



Dati dimensionali del progetto

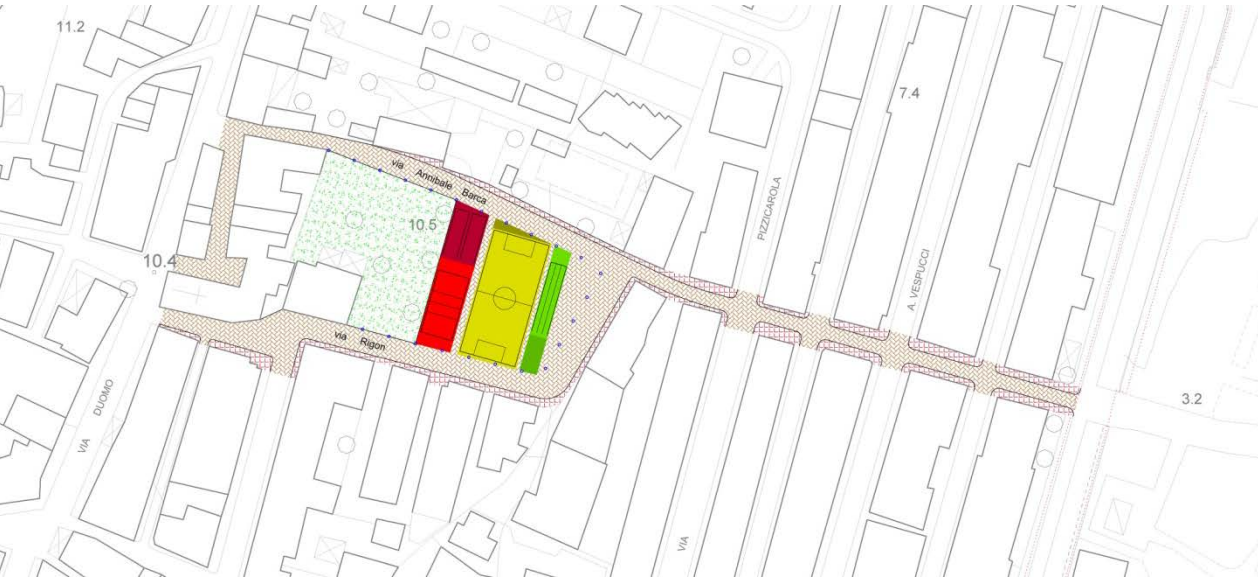
Superficie invaso stradale via Tirreno da risagomare e ripavimentare	mq	1'530.00
Superficie per riqualificazione marciapiedi	mq	523.00
Lunghezza reti tecnologiche	m	205.00
Illuminazione pubblica	m	195.00

Dati di costo

Superficie invaso stradale via Tirreno da risagomare e ripavimentare	€	229'500.00
Superficie per riqualificazione marciapiedi	€	41'840.00
Lunghezza reti tecnologiche	€	16'400.00
Illuminazione pubblica	€	27'300.00
Totale	€	315'040.00



RIG_5 Riqualificazione urbana di via Rigon e via Annibale Barca

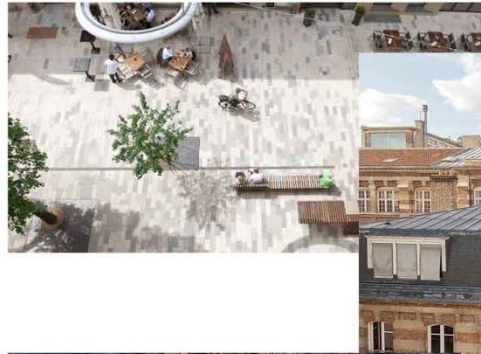


Immagini concept

Procedura prevista: Concorsi di progettazione (art. 46 del D.Lgs 36/2023)

Dati dimensionali del progetto

Superficie area privata da acquisire al patrimonio pubblico	mq	1'560,00
Superficie invasi stradali via Rigon e Annibale Barca da risagomare e ripavimentare	mq	3'590,00
Superficie play-ground	mq	830,00
Superficie per riqualificazione marciapiedi	mq	840,00
Lunghezza reti tecnologiche	m	180,00
Illuminazione pubblica	m	175,00



Dati di costo

Superficie area privata da acquisire al patrimonio pubblico	€	62'400,00
Superficie invasi stradali via Rigon e Annibale Barca da risagomare e ripavimentare	€	538'500,00
Superficie play-ground	€	66'400,00
Superficie per riqualificazione marciapiedi	€	67'200,00
Lunghezza reti tecnologiche	€	14'400,00
Illuminazione pubblica	€	24'500,00
Totale	€	773'400,00

