



TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n. 82/08 R.G.Es. promossa dal

Comune di Rosarno



contro



INDICE

Premessa.....	1
Beni pignorati oggetto di misura di prevenzione e successivamente dissequestrati	1
Dati catastali.....	3
Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento.....	3
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	5
Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti.....	6

Allegati:

- verbale di sopralluogo;
- documentazione urbanistica;
- fascicoli relativi ai lotti numerati da 013 a 015.

Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate, previa regolare comunicazione alle parti, il giorno 2 dicembre

2023 sugli immobili dissequestrati, siti in Gioia Tauro.

Beni pignorati oggetto di misura di prevenzione e successivamente dissequestrati

Pignoramento procedura n. 82/08, notificato il 09/06/2008

trascritto: il 2 luglio 2008 ai numeri 12932 R.G./9711 R.P.

a favore: Comune di Rosarno, con sede in Rosarno, relativamente all'unità negoziale n. 7, per il diritto dell'enfiteuta, per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2.

contro: [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 7, per il diritto dell'enfiteuta, per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2.

unità neg. 7: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 6, part. 5 e 126.





unità neg. 10: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 33, part. 770 e 772.

Al pignoramento sopra indicato sono state apportate le seguenti rettifiche:

- pignoramento notificato il 09/12/2022

trascritto: il 21 dicembre 2022 ai numeri 22162 R.G./18124 R.P.

a favore: Comune di Rosarno, con sede in Rosarno, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

contro:

[redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni.

unità neg. 1: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 6, part. 5 e 126.

- pignoramento notificato il 30/12/2022

trascritto: il 13 febbraio 2023 ai numeri 2578 R.G./2065 R.P.

a favore: Comune di Rosarno, con sede in Rosarno, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4.

contro:

[redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni; relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4, in regime di comunione dei beni.

[redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni.

unità neg. 1: Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 33, part. 770 e 772.

unità neg. 2: Catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 27, part. 732 sub 1, 736 sub 1, 732 sub 2, 735, 736 sub 2, 732 sub 3, 732 sub 4, 732 sub 5, 732 sub 6, 732 sub 7, 732 sub 8.





Note:

- 1) In seguito al deposito della scheda preliminare del 06/10/2022, il G.E. ha sospeso le operazioni peritali sui beni di cui all'unità negoziale 7 e sui beni di cui all'unità negoziale 10, limitatamente alle particelle 770 e 772 del foglio 27 del comune di Gioia Tauro, assegnando al creditore procedente termine per integrare la notifica e la trascrizione del pignoramento su detti beni nei confronti di [redacted] moglie in regime di comunione legale dei beni di [redacted] nonché successivo termine per il deposito dei certificati ipo-catastali ventennali a quest'ultima relativa ovvero di certificazione notarile sostitutiva.
- 2) Portati a termine gli adempimenti posti a carico del creditore procedente, all'esito dell'ulteriore scheda preliminare, con provvedimento del 06/11/2023, è stato disposto il riavvio delle operazioni peritali sui beni di cui alla presente relazione.

Dati catastali

- Catasto Terreni di Gioia Tauro, beni intestati al Comune di Gioia Tauro per il diritto del concedente; ai signori [redacted]

[redacted] livellari per diritti pari ad 1/2 ciascuno,

Foglio 6 particella 5, agrumeto, classe 2, ettari 2.48.70, R.D. € 1.027,54, R.A. € 295,42;

particella 126 A, agrumeto, classe 2, are 97.70, R.D. € 403,66, R.A. € 116,05;

particella 126 B, vigneto, classe 2, ettari 2.58.10, R.D. € 326,58, R.A. € 99,97.

- Catasto Terreni di Gioia Tauro, beni intestati ai [redacted] per diritti pari ad 1/2 ciascuno

della piena proprietà,

Foglio 33 particella 770, uliveto, classe 1, are 2.75, R.D. € 1,70, R.A. € 1,21;

particella 772, uliveto, classe 1, are 0.20, R.D. € 0,12, R.A. € 0,09.

Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

- Beni identificati nel Catasto Terreni di Gioia Tauro al foglio 6 con le particelle 5 e 126.

La particella 126 ha avuto origine dal frazionamento della particella 23.



ASTE
GIUDIZIARIE®

1) Intestati: come particelle 5 e 23, in data antecedente al di 09/09/1988, al signor [REDACTED]
nato a Cittanova il 28/03/1929.

Nota: i beni in oggetto sono pervenuti, per la nuda proprietà dell'intero, al signor [REDACTED]
[REDACTED] in virtù di atto di
compravendita rogato dal notaio Domenico Naso, repertorio n. 1246 del 14/12/1956,
trascritto il 21/12/1956 ai numeri 13796 R.G./12664 R.P. Il diritto di usufrutto si è
consolidato alla nuda proprietà, in seguito al decesso dell'usufruttuario, in data
06/08/1977.

2) Intestati: dal 09/09/1988, come particelle 5 e 23, per diritti pari ad 1/3 ciascuno dell'intero, alle
signore [REDACTED] coniugata in regime di
separazione dei beni, e [REDACTED] coniugata in
regime di separazione dei beni, nonché ai coniugi [REDACTED]
[REDACTED] in regime di
comunione legale dei beni.

Titolo: atto di compravendita rogato dalla dott.ssa Marcella Clara Reni, notaio in Taurianova,
rep. n. 2727, trascritto il 24/09/1988 al numero 10518 di R.P.

Venditore: [REDACTED] diritti pari all'intero.

Acquirenti: [REDACTED] diritti
pari ad 1/3 ciascuno dell'intero.

3) Intestati: dal 29/10/1991, come particelle 5 e 23, per diritti pari ad 1/2 ciascuno dell'intero, alla
signora [REDACTED] coniugata in regime di
separazione dei beni, nonché ai coniugi [REDACTED]
[REDACTED] in regime di
comunione legale dei beni.

Titolo: atto di compravendita rogato dalla dott.ssa Marcella Clara Reni, notaio in Taurianova,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



rep. n. 9591, trascritto il 15/11/1991 al numero 13395 di R.P.



Venditrice: [redacted] diritti pari ad 1/3 dell'intero.

Acquirenti: [redacted] diritti pari ad 1/6
ciascuno dell'intero.



4) Intestati: dal 29/10/1991, come particelle 5 e 126 (ex 23), per diritti pari alla piena proprietà dell'intero, ai coniugi [redacted]

[redacted] in regime di comunione legale dei beni.



Titolo: atto di divisione rogato dalla dott.ssa Marcella Clara Reni, notaio in Taurianova, rep. n. 9591, trascritto il 15/11/1991 al numero 13397 di R.P.



Cedente: [redacted] diritti pari ad 1/2 dell'intero.

Acquirenti: [redacted] diritti pari ad 1/2 dell'intero.

- Beni identificati nel Catasto Terreni di Gioia Tauro al foglio 33 con le particelle 770 e 772.



Le particelle in oggetto hanno avuto origine, rispettivamente, dal frazionamento delle particelle 389 e 390.



1) Intestati: dal 28/01/1988, come particelle 389 e 390, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero, alla signora [redacted] coniugata in regime di comunione dei beni con il signor [redacted]



Titolo: atto di compravendita rogato dal dr Tito Lustrì, notaio in Cittanova, rep. n. 45003, trascritto il 02/02/1988 al numero 1259 di R.P.



Venditrice: [redacted] diritti pari alla piena proprietà dell'intero.

Acquirenti: [redacted] diritti pari alla piena proprietà dell'intero in regime di comunione legale dei beni.



Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

In relazione ai beni oggetto di cui alla presente relazione, oltre al pignoramento, non vi sono iscrizioni





o trascrizioni pregiudizievoli attive.



Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati per i quali è intervenuto il dissequestro, si propone la vendita in ulteriori tre lotti da aggiungere ai lotti già stimati in precedenza. La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti sono riportate negli allegati fascioletti cui si rimanda.

LOTTO 013

Comune di Gioia Tauro – diritto del livellario per 1/1 su un fondo rustico di ettari 2.48.70, coltivato ad agrumi, identificato nel Catasto Terreni al foglio 6 con la particella 5.

Prezzo base d'asta _____ € 102.960,00.

LOTTO 014

Comune di Gioia Tauro – diritto del livellario per 1/1 su un fondo rustico di ettari 3.55.80, coltivato ad actinidia, identificato nel Catasto Terreni al foglio 6 con la particella 126.

Prezzo base d'asta _____ € 166.514,00.

LOTTO 015

Comune di Gioia Tauro, traversa Via degli Ulivi – diritti pari alla piena proprietà dell'intero su un terreno edificabile della superficie catastale di 295,00 mq, identificato nel Catasto Terreni al foglio 33 con le particelle 770 e 772.

Prezzo base d'asta _____ € 28.025,00.

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





COMUNE DI GIOIA TAURO

Città Metropolitana di Reggio Calabria

Prot. n. 31677

Del 27-11-2023

UFFICIO TECNICO

Certificato di Destinazione Urbanistica

- Vista la richiesta del 22.11.2023 con prot. n. 31069 del Dott. Agr. **Zinnato Antonio** (Tecnico Incaricato procedura n. 82/2008 R.G.Es. Tribunale di Palmi);
- Visto l'art. 30 comma 2 DPR 6-6-2001 n° 380;
- Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che i terreni distinti al catasto di questo Comune al foglio di mappa n. 6 con i mappali n. 5-126 e foglio di mappa n. 33 con i mappali n. 770-772 risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

B) DESTINAZIONE URBANISTICA:

Foglio di mappa n. 6 - Ambito agricolo E1;

Foglio di mappa n. 33 - Ambito TR2- (Riorganizzazione).

C) Vedi copia norme tecniche di attuazione allegate.



Il Responsabile del V Settore
Ing. Salvatore Orlando

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi e si rilascia in bollo per gli usi consentiti, ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R.380/2001.

TITOLO III ZONE DEL TERRITORIO AGRICOLO**CAPO I STRATEGIE, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI ZONA****Art. 54 Obiettivi strategici**

1. Costituiscono obiettivi strategici generali estesi all'intero territorio agricolo di cui alla carta della classificazione territoriale, gli obiettivi di cui al comma 1 dell'art. 50 della L.r. 19/2002, con le particolari finalità della salvaguardia dei valori naturali, ambientali e paesaggistici del territorio medesimo, della difesa del suolo e degli assetti idrogeologici e idraulici, dello sviluppo in qualità della produzione agricola, della valorizzazione della funzione di equilibrio del territorio agricolo nei confronti di quello urbanizzato e urbanizzabile.

2. Il territorio agricolo di Gioia Tauro si identifica con un sistema di aree colturali di forte rilievo paesaggistico e valore ecologico; la suddivisione del territorio stesso ai sensi dell'art. 20, comma 3, lettere j) e k), e dell'art. 50, commi 2 e 3, coincide con quella in ambiti paesaggistici omogenei di cui all'art. 143, comma 1 del D.lgs 42/2004.

La disciplina colturale, ambientale, urbanistica e edilizia di cui al presente Titolo della normativa di piano strutturale costituisce altresì la disciplina paesaggistica di cui al comma 3, lettere d), e), f), g) dell'art. 143 del D.lgs 42/2004.

3. Il territorio agricolo, quale risulta dalla carta della classificazione territoriale, è suddiviso nei seguenti ambiti (zone):

- ambito agrario-naturalistico del Petrace (zona agricola 1);
- ambito agrario dell'olivo (zona agricola 2);
- ambito agrario-naturalistico del Budello (zona agricola 3);
- ambito agrario-naturalistico del bosco selvaggio (zona agricola 4);
- ambito agrario della bonifica (zona agricola 5);
- ambito agrario della terrazza costiera (zona agricola 6).

4. Il territorio agricolo di cui al precedente comma è ulteriormente suddiviso nelle seguenti sottozone agricole:

- sottozona E1;
- sottozona E2;
- sottozona E3;
- sottozona E4;
- sottozona E5.

5. Fanno parte del territorio agricolo il parco del Petrace, perimetrato e individuato con la sigla PAR, con specifica disciplina urbanistica di cui al successivo art. 57 e la zona dell'arenile, con specifica disciplina urbanistica di cui al successivo art. 58.

6. In conformità alle prescrizioni di cui all'art. 14 della presente normativa e del Capo IV del Titolo III della parte seconda della presente normativa, le cui prescrizioni devono essere osservate in tutti gli interventi nelle zone agricole, le zone agricole stesse sono considerate nella loro interezza invariante territoriale per le quali si perseguono azioni di conservazione, finalizzate alla tutela dei valori ambientali e paesaggistici di interesse comunale e di area vasta, al mantenimento del suolo, alla sicurezza idrogeologica, geologica e idraulica, alla preservazione del territorio per la sua potenzialità produttiva agricola, allo sviluppo di politiche turistiche relazionate alle risorse naturali e antropiche presenti nelle zone agricole.

Ai sensi della Lr. 19/2002, art. 51, comma 3, sono comunque vietati i frazionamenti a scopo edificatorio, la realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie difformi dalla destinazione d'uso agricolo, le trasformazioni del suolo incompatibili con la produzione vegetale, con l'allevamento e la promozione dei prodotti dell'azienda agricola.

Sono vietati inoltre edifici di qualsiasi tipo e consistenza aventi destinazioni d'uso residenziale, produttiva e commerciale non agricola.

L'attività agrituristica di cui alla Lr. 22/1988 e quelle di promozione e di servizio della produzione agricola, devono essere strettamente commisurate alla produzione dell'azienda che ne faccia richiesta.

6-bis Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al presente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
- b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiarie che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima;
- c) che l'estensione del lotto minimo non sia inferiore a 1,00 ettaro in terreni di qualunque altro ordinamento colturale;
- d) che il *Piano di Utilizzazione (Sviluppo) Aziendale* contenga la dimostrazione dell'insufficienza degli edifici esistenti a soddisfare le esigenze di sviluppo produttivo dell'azienda anche in relazione al prodotto lordo vendibile, alle tipologie produttive e all'occupazione di manodopera in atto e prevista.

Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, sono consentite entro e non oltre gli standards di 0,013 mq su mq di superficie utile.

Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq.

Nelle sottozone E1, E2 ed E3 gli standards urbanistici ed i limiti sopra indicati sono incrementati massimo fino al 20% per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale.

Detto incremento sarà ulteriormente aumentato del 20% nel caso di interventi nelle sottozone E1, E2 ed E3 basati sulla sostenibilità ambientale e sull'utilizzo delle energie alternative tali da configurare interventi ecocompatibili che siano estesi ad una superficie minima pari a cinque volte l'unità aziendale minima.

6-ter Nelle zone a destinazione agricole è comunque vietata:

- a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e la valorizzazione dei prodotti.
- b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto);
- c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria in difformità alla sua destinazione;
- d) la realizzazione di edifici di qualsiasi tipo e consistenza aventi destinazioni d'uso residenziale, produttiva e commerciale non agricola.

6-quater L'altezza massima delle costruzioni rimane fissata in m. 3,50, ad eccezione delle costruzioni speciali quali silos, serbatoi, attrezzature tecnologiche, per le quali sono consentite altezze massime diverse.

Per gli interventi nelle sottozone E1, E2 ed E3 connessi alle attività di turismo rurale e agriturismo di cui all'ultimo capoverso del comma 6 del presente articolo la tipologia sarà definita nel relativo programma di fattibilità.

6-quinquies I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del titolare del permesso di costruire.

7. La presente normativa precisa in quali zone le serre e i manufatti precari per lo svolgimento delle attività agricole sono ammessi.

8. Il cambio delle destinazioni d'uso è soggetto alle limitazioni e alle condizioni della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui al regolamento edilizio e urbanistico; i cambi di destinazione d'uso degli edifici rurali realizzati a seguito di approvazione del piano di utilizzazione aziendale di cui al regolamento edilizio e urbanistico, possono aver luogo solo dopo la scadenza del periodo di validità stabilito per il piano stesso e comunque non meno di dieci anni.

9. Nel successivo art.57, per il Parco del Petrace, sono indicati le destinazioni d'uso, i servizi e gli impianti ammessi ai fini della valorizzazione turistica e ricreativa del parco, e le prescrizioni e i limiti necessari alla tutela del territorio del parco stesso.

10. Nel successivo art. 58 è stabilita la disciplina urbanistica per la zona della spiaggia.

Art. 55 Ambiti agricolo – paesaggistici (zone)

1. Ambito agrario naturalistico del Petrace (zona agricola 1)

L'areale del Petrace è caratterizzato da un insieme di elementi naturali ed antropici, quali colture agrarie e fabbricati rurali di antico impianto, che definiscono un insieme paesaggistico armonico di gradevole aspetto percettivo. Esso è delimitato dal fiume Petrace, dalle falesie che degradano da Nord in alcuni tratti dolcemente ed in altri con ripide pendenze, ed include il suo fondovalle.

Tra gli elementi naturali presenti su questa porzione del territorio gioiese, procedendo da Est verso Ovest scorre il Fiume Petrace e costituisce la parte terminale dell'omonimo bacino idrografico. La sua asta fluviale incontra il territorio comunale subito dopo aver attraversato il "Ponte vecchio" della strada provinciale Palmi-Taurinova e disegna il confine con il territorio di Palmi a sud. L'alveo fluviale molto ampio, se pur contenuto da muri in calcèstruzzo che si sviluppano a valle del ponte, ospita una notevole varietà di specie vegetali ed acquatiche che contraddistinguono un importante habitat naturale arricchito dalla presenza di una notevole fauna terrestre, acquatica semiacquatica e volatile. L'ambiente fluviale, man mano che si avvicina al mare diviene sempre più ampio per raggiungere le sue massime dimensioni alla foce, piccola oasi naturalistica, dove la biodiversità risulta più ricca e registra la presenza di numerosi uccelli migratori che sostano prima delle traversate transcontinentali. Per le caratteristiche ambientali possedute, il fiume Petrace rappresenta un elemento di connessione o corridoio ecologico che collega linearmente le "core areas", aree naturali di grandi dimensioni che costituiscono l'ossatura della rete ecologica, come il Parco Nazionale dell'Aspromonte dove si origina, ed il mare, dove sgorga. Inoltre esso alimenta un piccolo sistema ecologico comunale, ormai in degrado che opportunamente restaurato potrebbe dare origine ad una rete ecologica comunale.

Seguendo il corso del fiume, a nord, si sviluppano le falesie che rappresentano il confine del paesaggio agrario naturalistico del Petrace. Originatisi dall'erosione provocata dal fiume Petrace e dal suo affluente nel territorio comunale, alternano la presenza di aree boscate ed aree denudate.

Nelle aree boscate è facile riscontrare la presenza di querce secolari che fino a qualche secolo fa caratterizzavano i luoghi, *Quercus ilex* in particolare ed un sottobosco molto vario, mentre nei tratti con pendenze più dolci le colture di giovani olivi hanno sostituito le specie naturali. In particolare la presenza di filari di querce sulla linee di pendenza conferisce al paesaggio agrario una particolarità distintiva difficile da rinvenire in altri territori calabresi.

Le aree denudate, molto più ripide delle precedenti, si caratterizzano per la

presenza di bianche arenarie affioranti e piccole popolazioni di piante rupestri tipiche della macchia mediterranea, e divengono elementi naturali caratterizzanti l'intero paesaggio.

Nel fondovalle racchiuso tra le falesie e l'area di pertinenza fluviale si sviluppano le colture agrarie. L'altimetria si sviluppa da quota 3 alla foce, fino a 27 m.s.l.m., sul limite comunale di Rizziconi, ad esclusione di una piccola porzione di territorio nelle al confine con il comune di Rizziconi sulla strada comunale "Cavallaro", dove una parte delle falesie comprese tra un'altezza da 27 a 58 m.s.l.m. con lieve pendenza ridotta è stata posta a coltura di olivo ed agrume. Il suolo molto fertile si poggia su una struttura alluvionale, ospita un'ampia distesa di agrumeti con unità paesaggistica continua, tranne per pochi spazi occupati da frutteti, actinidia in particolare e poche aree naturali, in località fontanelle. Alla foce il paesaggio è caratterizzato dalla presenza di colture ortive su suoli particolarmente limosi.

Una unità caratterizzante il territorio, nelle vicinanze del confine con il comune di Rizziconi, è rappresentata dalla presenza di un antico borgo rurale che si sviluppa linearmente, seguendo una stradina interpodereale ed è singolarmente racchiuso da una macchia di olivi e querce secolari. Il borgo anche se in cattivo stato di manutenzione rappresenta un importante elemento di architettura rurale ed è unico nel territorio comunale. Il sistema colturale si contraddistingue per la regolarità geometrica delle proprietà e per la stessa regolarità nei sestri di impianto delle colture in atto praticate e che esprimono la vocazionalità dell'areale. La viabilità è assicurata dalla strada provinciale che si diparte dall'alle vicinanze del Ponte Vecchio e si sviluppa parallela al corso del fiume fino al centro abitato, mentre un reticolo di strabelle interpodereali consente la fruizione delle proprietà che non sono servite dalla strada provinciale.

Dal punto di vista pedologico, nell'areale è possibile distinguere la presenza di suoli alluvionali nel fondovalle del fiume Petrace, limitate dalle paleodune, che rappresentano gli antichi conoidi terrazzati. In particolare i suoli alluvionali che appartengono al sistema pedologico della pianura alluvionale, sono vocati alle colture di agrumi, fruttiferi e ortive.

2. Ambito agrario dell'olivo (zona agricola 2)

Quest'ambito agrario è fortemente caratterizzato dalla presenza dell'Olivo che si estende in maniera uniforme sul territorio, se si escludono poche aree occupate da serre e piccoli frutteti.

L'areale si sviluppa sul terrazzo che sovrasta i fondovalle dei fiumi Petrace e Budello e procedendo da Sud è delimitato dalla stradella comunale che delimita il confine con il territorio di Rizziconi, mentre a Nord, converge verso il centro urbano. È percorso, oltre che dall'Autostrada, dalla strada Statale 111, che collega Gioia Tauro a Loeri, e dalla strada provinciale che da Gioia Tauro porta a Rizziconi, mentre una non fitta rete di stradelle interpodereali serve i fondi agricoli non raggiungibili dalle vie di comunicazione

decoro urbano, devono rispettare le regole stabilite dal previgente piano del colore, facente parte del regolamento edilizio e urbanistico.

6. Gli interventi nell'ambito del centro antico sono comunque soggetti all'osservanza del regolamento edilizio e urbanistico.

CAPO III AMBITI DI TRASFORMAZIONE, TIPOLOGIA DI RIQUALIFICAZIONE

Art. 40 Miglioramento e riorganizzazione degli insediamenti prevalentemente residenziali

1. La risorsa insediativa costituita da aree urbane, tessuti, complessi edilizi, singoli edifici e spazi non edificati evidenziati con apposito retino nella carta degli ambiti, in parte o interamente coincidenti con le sottozone B1, B2, B3 e B4 dello strumento urbanistico generale previgente, assimilabili alle zone B del Dm. 1444/1968, è oggetto di miglioramento della qualità urbana, di riqualificazione funzionale e tecnologica, di potenziamento dei servizi e delle attrezzature, di rimozione delle situazioni di degrado ambientale e urbanistico, da perseguire prevalentemente con interventi diffusi e puntuali sulle unità abitative e sugli edifici ma anche con operazioni di trasformazione di isolato o di porzioni urbane per iniziativa pubblica e/o privata.

2. Sulla risorsa insediativa facente parte della tipologia di riqualificazione di cui al presente Capo III, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di risanamento conservativo e di restauro. In presenza di patrimonio edilizio di interesse storico, artistico e testimoniale, sono ammessi unicamente gli interventi di conservazione (manutenzione ordinaria e restauro).

È ammessa inoltre la ristrutturazione urbanistica con incremento di volume nelle operazioni di trasformazione di isolato o di porzione urbana, nei casi di cui al seguente comma 3.

3. Il presente piano strutturale distingue gli ambiti, contrassegnati con la sigla TR1 nella carta degli ambiti, coincidenti con le zone B1 del previgente piano regolatore generale, nei quali, a causa della rilevante densità fondiaria e della compresenza di numerose attività, oltre che di edifici di qualche interesse storico - ambientale, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di risanamento conservativo e di restauro e di completamento edilizio, dagli ambiti coincidenti con le zone B2, B3 e B4 del previgente piano regolatore generale, contrassegnati dalla sigla TR2 nella carta degli ambiti, nei quali, oltre gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di risanamento conservativo e di restauro, al fine di migliorare l'utilizzo del suolo e la qualità urbana, è ammessa la riorganizzazione dei tessuti urbanistici, compresi eventuali incrementi della

densità fondiaria preesistente, da attuarsi con interventi di ristrutturazione urbanistica estesi a un intero isolato o a porzione urbana, di iniziativa pubblica o privata.

I privati possono in qualsiasi momento proporre, mediante presentazione del programma di fattibilità di cui all'art. 6 della presente normativa, gli interventi di riorganizzazione dei tessuti urbanistici compreso l'eventuale incremento dell'utilizzo del suolo, estesi a un intero isolato o a una porzione urbana organica; il Comune, nell'esame del programma preciserà gli incrementi volumetrici rispetto alle densità fondiarie esistenti, certificate con apposito rilievo, le quantità e le destinazioni d'uso delle attrezzature e degli spazi pubblici e di uso comune, compresi i parcheggi pubblici, necessari per il miglioramento della qualità urbana dell'isolato o della porzione urbana interessata dall'intervento, comunque in quantità non minore degli standard di cui al Dm. 1444/1968.

In caso di iniziativa comunale, il Comune stesso deve predisporre preliminarmente il programma di fattibilità di cui all'art. 6 della presente normativa, da sottoporre al parere e ai contributi dei proprietari di edifici e aree ricadenti entro l'ambito interessato dal programma stesso.

Gli interventi di isolato o di porzione urbana sono comunque soggetti a piano attuativo unitario o a strumento di pianificazione negoziata, da predisporre dopo l'approvazione del programma di fattibilità.

Al fine di realizzare qualità paesaggistica in contesti urbani aventi aspetti di degrado, i progetti devono attenersi alle prescrizioni e agli indirizzi tipo - morfologici e sui materiali di cui al regolamento edilizio e urbanistico; gli interventi sono soggetti inoltre alla valutazione di sostenibilità in merito all'approvvigionamento idrico, all'allontanamento dei reflui, alla raccolta dei rifiuti solidi, alla disponibilità di energia.

4. Gli interventi di completamento edilizio negli ambiti TR1 sono soggetti ai seguenti parametri urbanistici:

- | | |
|--|----------------------------|
| - Indice di fabbricabilità fondiaria | 3,50 mc/mq |
| - Numero massimo piani fuori terra | 3 |
| - Rapporto di copertura | 0,55 mq/mq |
| - Distacco tra fabbricati | 0,00 |
| oppure tra pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, minimo mt. 10,00 | |
| - Distacco dai confini | 0,00 |
| oppure metà di quanto prescritto tra pareti finestrate e comunque minimo mt. 5,00 | |
| - Parcheggi | 1mq/10mc di volume |
| - Distacco dal ciglio stradale | 5,00 mt ovvero secondo gli |
| allineamenti esistenti; gli arretramenti sono obbligatori nei casi di evidenti necessità viabilistiche e per il rispetto della normativa antisismica | |
| - Per i nuovi edifici è prescritta in ogni caso la distanza minima assoluta di mt. 10,00 | |

tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

4-bis Negli ambiti TR2, data la frammentazione della proprietà in alcune aree, il completamento edilizio di lotti con superficie non superiore a mq 1.000, è ammesso anche con intervento diretto e con il rispetto dei parametri urbanistici di cui al comma 4.

5. Gli interventi pubblici e privati che interessano la singola unità immobiliare o intere porzioni insediative, devono soddisfare i parametri di qualità urbana di cui al regolamento edilizio e urbanistico.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere la previsione di spazi pubblici negli interventi di completamento edilizio di cui al precedente comma 4.

6. Negli ambiti a prevalenza residenziale TR1 e TR2, in parte o interamente coincidenti con le zone B1, B2, B3 e B4 del previgente strumento urbanistico generale, sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, commerciali di vicinato, artigianali di servizio alla residenza, turistiche e ricettive; sono ammessi inoltre uffici pubblici e privati, attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico e riservati alle attività collettive; musei, esposizioni permanenti o temporanee.

Sono vietati il commercio di grande distribuzione, i depositi e comunque tutte le attività attrattive di traffico e di parcheggi e possibili fonti di inquinamento ambientale.

Il Comune si riserva la facoltà di vietare mutamenti della destinazione d'uso, ai sensi della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui al regolamento edilizio e urbanistico, quando a giudizio del Comune stesso possano determinare alterazioni dei valori storici, artistici, testimoniali, ambientali e paesaggistici; preconstituire stati di degrado, compromettere le condizioni di qualità urbana di cui al regolamento edilizio e urbanistico.

7. Nelle aree urbane, nei tessuti, complessi edilizi, singoli edifici e aree non edificate di cui al comma 1 del presente articolo, sono ammessi interventi edilizi diretti, fatto salvo quanto disposto nel precedente comma 3.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di richiedere la preventiva approvazione di piano attuativo unitario o di strumento urbanistico negoziale.

Art. 41 Miglioramento e riorganizzazione degli insediamenti produttivi e commerciali sparsi

1. La risorsa insediativa costituita da complessi edilizi e singoli edifici produttivi e commerciali non facenti parte di zone produttive e terziarie, in qualsiasi parte del territorio comunale essi ricadano, contrassegnati dalla sigla TR3 nella cartografia di piano strutturale, è oggetto di ampliamenti e riorganizzazione, di riqualificazione funzionale e tecnologica, di rimozione delle situazioni di degrado, da perseguire prevalentemente con interventi puntuali.

E' ammessa inoltre la saturazione di lotti con i seguenti parametri urbanistici: