Per un **PAU di circa 80 ettari** la struttura deve essere molto più rigorosa di quella del Masterplan. Il Masterplan definisce la visione; il **PAU è lo strumento urbanistico di dettaglio che deve rendere quella visione attuabile**, disciplinando concretamente aree, edifici, viabilità, standard, unità minime d'intervento e trasformazioni.

In Calabria il riferimento centrale è l'**art. 24 della L.R. 19/2002**: il PAU è approvato dal Consiglio comunale in attuazione del PSC o del POT e può assumere, secondo gli interventi previsti, contenuti ed efficacia di piano particolareggiato, piano di lottizzazione, PEEP, PIP, piano di recupero e altri strumenti indicati dalla legge. (Consiglio Regionale Calabria)

SCHEMA DEL PAU – 80 ETTARI

1. RELAZIONE GENERALE

È il documento che spiega l'intero piano.

Dovrebbe contenere:

1.1 Premessa e finalità
Motivazioni del PAU; obiettivi di rigenerazione; rapporto con il Masterplan; interesse pubblico perseguito.

1.2 Perimetrazione
Superficie complessiva; confini; identificazione catastale; eventuale suddivisione in sub-ambiti.

1.3 Inquadramento territoriale
Rapporto dell'area con quartieri circostanti, costa, infrastrutture, ferrovia, fiumare e sistema urbano.

1.4 Coerenza urbanistica
PSC; REU; QTRP; eventuali strumenti sovraordinati; Piano spiaggia; pianificazione di bacino; altri strumenti pertinenti.

1.5 Vincoli
Paesaggistici, idrogeologici e idraulici, demaniali, ferroviari, archeologici, ambientali e altri eventualmente presenti.

---

2. QUADRO CONOSCITIVO

Per 80 ettari deve essere molto approfondito.

Predisporrei una banca dati GIS contenente:

catasto → proprietà → edifici → destinazioni → infrastrutture → reti → vincoli → attività → spazi pubblici.

Il PAU dovrebbe ricostruire almeno:

- particelle catastali;
- proprietà pubbliche e private;

- edifici esistenti;
- consistenze edilizie;
- destinazioni d'uso;
- patrimonio storico;
- stato di conservazione;
- titoli edilizi e situazioni da approfondire;
- edifici oggetto di sanatoria;
- attività economiche;
- strade;
- parcheggi;
- verde;
- servizi;
- reti tecnologiche;
- demanio;
- aree libere.

È particolarmente importante perché la L.R. 19/2002 richiede che il PAU individui anche edifici eventualmente destinati a demolizione oppure sottoposti a restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione.

---

3. STATO URBANISTICO E DIMENSIONAMENTO

Questa è una differenza fondamentale rispetto al Masterplan.

Occorre trasformare la visione in **numeri urbanistici**.

Per l'intero ambito:

Superficie territoriale (ST) = circa 800.000 m²

e successivamente quantificare:

- superficie fondiaria;
- superficie già edificata;
- superficie libera;
- superficie pubblica;
- superficie privata;
- volumetria/SUL esistente;
- capacità edificatoria eventualmente prevista dal PSC;
- abitanti esistenti;
- abitanti teorici/insediabili;
- standard esistenti;
- standard necessari;
- parcheggi;
- verde;
- servizi;
- viabilità.

Il risultato dovrebbe essere un vero **bilancio urbanistico del PAU**.

4. PROGETTO URBANISTICO GENERALE

Questa è la tavola principale.

Deve rappresentare l'assetto definitivo degli 80 ettari indicando concretamente:

edifici esistenti da mantenere + edifici da recuperare + eventuali sostituzioni + nuove edificazioni + strade + parcheggi + verde + piazze + servizi + percorsi pedonali/ciclabili.

Non è più una semplice indicazione strategica.

L'art. 24 richiede infatti al PAU l'individuazione delle aree destinate agli insediamenti, eventualmente suddivise in isolati, nonché lo schema planivolumetrico degli edifici esistenti e da realizzare, con relative tipologie edilizie e destinazioni d'uso.

---

5. SUDDIVISIONE IN COMPARTI

Su **80 ettari** considero questo passaggio determinante.

Il piano generale potrebbe essere articolato, a titolo esemplificativo, in:

C1 – Borgo marinaro
C2 – Waterfront
C3 – Centro abitato esistente
C4 – Area di trasformazione nord
C5 – Area di trasformazione centrale
C6 – Area di trasformazione sud
C7 – Sistema dei parcheggi
C8 – Sistema verde/fiumara

Il numero effettivo deve derivare dall'analisi fondiaria e urbanistica, non essere deciso preventivamente.

---

6. UNITÀ MINIME D'INTERVENTO

Dentro i comparti possono essere individuate le **UMI – Unità Minime d'Intervento**.

È un livello ancora più dettagliato:

80 ettari → PAU → comparti → UMI → intervento edilizio/opera.

Per esempio, il Borgo marinaro potrebbe essere un comparto ma contenere diverse UMI corrispondenti a isolati o aggregati edilizi.

La stessa L.R. 19/2002 include espressamente tra i contenuti ordinari del PAU l'individuazione delle unità minime d'intervento e le prescrizioni relative a quelle interessate da ristrutturazione urbanistica.

---

7. PIANO DELLA MOBILITÀ

Deve diventare prescrittivo.

Occorre indicare:

rete principale → rete secondaria → strade locali → accessi → sensi di circolazione da approfondire nella progettazione viaria → percorsi pedonali → ciclabilità → parcheggi → connessioni esterne.

Con sezioni stradali tipo:

carreggiata, marciapiedi, alberature, piste ciclabili, parcheggi.

La legge richiede che il PAU definisca rete viaria, relazioni con la viabilità urbana, spazi pedonali, sosta e parcheggio e principali dati plano-altimetrici.

---

8. PIANO DEI PARCHEGGI

Per Gallico lo renderei un elaborato autonomo.

Distinguerei:

P1 residenti
P2 attività economiche
P3 lungomare
P4 parcheggi stagionali
P5 parcheggi di interscambio
P6 parcheggi privati pertinenziali.

Per ogni area: superficie, capacità indicativa, proprietà, modalità di acquisizione/realizzazione e soggetto attuatore.

---

9. VERDE E STANDARD URBANISTICI

Occorre contabilizzarli.

Non basta disegnare aree verdi.

Il PAU deve produrre una tabella del tipo:

Standard	Esistente	Necessario	Progetto	Saldo
Verde	mq	mq	mq	+/-
Parcheggi	mq	mq	mq	+/-
Servizi	mq	mq	mq	+/-
Attrezzature	mq	mq	mq	+/-

E deve indicare quali aree diventano pubbliche e con quale meccanismo.

---

10. PIANO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Per il vostro caso lo considero indispensabile.

Ogni edificio dovrebbe essere censito e classificato:

A – conservazione/restauro
B – risanamento conservativo
C – ristrutturazione edilizia
D – ristrutturazione urbanistica
E – eventuale demolizione/ricostruzione nei casi consentiti
F – nuova edificazione
G – situazione urbanistico-edilizia da verificare.

Per gli immobili sanati eviterei una categoria urbanistica automatica: la situazione deve essere verificata puntualmente sulla base dei titoli e dei vincoli.

---

11. PROGETTO SPECIFICO DEL BORGO MARINARO

Potrebbe assumere anche contenuti propri del **piano di recupero**, possibilità contemplata dall'art. 24 della legge regionale.

Quindi:

edifici da tutelare; tipologie; materiali; facciate; spazi pubblici; piazze; percorsi; attività ammesse; piani terra; eventuale ricettività; illuminazione; rapporto con waterfront.

In sostanza, **un piano di recupero dentro il PAU generale**.

---

12. RETI E SOTTOSERVIZI

Acquedotto; fognatura; acque meteoriche; energia; illuminazione; telecomunicazioni; gas ove presente.

La legge richiede il rilievo delle reti esistenti e la previsione di massima di quelle da realizzare.

Per un'area costiera presterei particolare attenzione al **sistema delle acque meteoriche e alla compatibilità idraulica**.

---

13. PEREQUAZIONE E RICOMPOSIZIONE FONDIARIA

Qui si costruisce il rapporto pubblico-privato.

Occorre definire:

proprietà → capacità edificatoria → aree cedute → opere realizzate → benefici → oneri.

Il PAU deve evitare, per quanto consentito dalla disciplina applicabile, che l'assetto urbanistico dipenda semplicemente dalla posizione casuale dei confini catastali.

Si può quindi costruire una **scheda perequativa per ciascun comparto**.

---

14. PIANO PARTICELLARE E PROPRIETÀ

Per ciascuna particella:

foglio | particella | superficie | proprietà | destinazione attuale | destinazione PAU | comparto | eventuale cessione/esproprio/attuazione privata.

Su 800.000 m² questo elaborato è fondamentale.

---

15. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PAU

Sono il vero "codice" del piano.

Dovranno disciplinare, tra l'altro:

destinazioni d'uso; parametri edilizi; altezze; distanze; allineamenti; rapporto di copertura; permeabilità; parcheggi; verde; modalità d'intervento; materiali dove opportuno; disciplina dei comparti; UMI; cessioni; opere di urbanizzazione; fasi di attuazione.

---

16. CONVENZIONE URBANISTICA

Per i comparti privati o misti occorre predisporre lo **schema di convenzione**.

Deve stabilire con precisione:

cosa può realizzare il privato e cosa deve restituire alla città.

Quindi cessioni, urbanizzazioni, tempi, garanzie, collaudi, obblighi manutentivi, eventuali opere a scomputo e modalità attuative.

---

17. PROGRAMMA ECONOMICO-FINANZIARIO

Per ciascun comparto:

Voce	**Costo**
Strade	€
Parcheggi	€
Verde	€
Reti	€
Spazi pubblici	€
Acquisizioni	€
Recupero pubblico	€
Totale	**€**

Accanto:

Comune | fondi regionali | fondi UE | FSC | PN Metro | privati | PPP | opere a carico dei comparti.

---

18. PROGRAMMA TEMPORALE

Costruirei almeno:

FASE 1 – opere strategiche
parcheggi, viabilità essenziale, primo verde, borgo e interventi già finanziati;

FASE 2 – rigenerazione
waterfront, patrimonio esistente, servizi;

FASE 3 – trasformazione
comparti di nuova urbanizzazione;

FASE 4 – completamento
connessioni territoriali e opere residue.

In questo modo **ogni comparto può avanzare senza perdere l'unitarietà del piano**.

---

19. ELABORATI DEL PAU

Per un'area di questa complessità predisporrei indicativamente **18-22 elaborati grafici**, oltre alle relazioni:

1. Perimetrazione;
2. catastale;
3. proprietà;
4. aerofotogrammetria/stato di fatto;
5. PSC;
6. vincoli;
7. patrimonio edilizio;
8. attività e funzioni esistenti;
9. reti;
10. progetto generale PAU;
11. planivolumetrico;
12. destinazioni d'uso;
13. mobilità;
14. parcheggi;
15. verde;
16. standard;
17. borgo marinaro;
18. comparti;
19. UMI;
20. perequazione/cessioni;
21. opere pubbliche;
22. fasi di attuazione.

A questi si aggiungono **Relazione generale, NTA, dimensionamento urbanistico, relazione economico-finanziaria, schema di convenzione, studi specialistici e documentazione ambientale eventualmente necessaria**.

Un punto giuridico va verificato molto presto: la L.R. 19/2002 prevede casi nei quali un PAU non è sottoposto a VAS o verifica di assoggettabilità quando non comporta variante e il PSC, già sottoposto a VAS, abbia già definito con sufficiente dettaglio localizzazioni, dotazioni, indici, usi e condizioni di sostenibilità. Non assumerei quindi a priori né che la VAS serva né che sia esclusa: dipende dal PSC e dai contenuti effettivi del PAU. (Regione Calabria)

La differenza essenziale rispetto al Masterplan

La sequenza corretta per il vostro progetto sarebbe:

MASTERPLAN 80 HA
Dove vogliamo arrivare?
↓
PAU 80 HA
Quali regole urbanistiche rendono possibile arrivarci?
↓
COMPARTI
Chi realizza ciascuna parte?
↓
UMI
Qual è l'unità concretamente trasformabile?
↓
CONVENZIONI / OPERE PUBBLICHE / PPP
Chi paga, cosa realizza e cosa viene ceduto al pubblico?

↓

PROGETTI ESECUTIVI / TITOLI EDILIZI

Come si realizza materialmente l'intervento?

Per **Gallico Marina–Borgo Cecilia**, il punto decisivo sarebbe quindi non fare un PAU come semplice zonizzazione degli 80 ettari, ma un **PAU di rigenerazione e trasformazione urbana articolato in comparti**, nel quale il borgo esistente, il patrimonio edilizio, le aree libere, il sistema dei parcheggi, il verde e la nuova viabilità siano governati contemporaneamente. È proprio la natura multifunzionale del PAU prevista dalla legislazione calabrese a renderlo adatto a combinare, nello stesso strumento, contenuti di recupero, lottizzazione e trasformazione urbana.