



COMUNE di CICALA

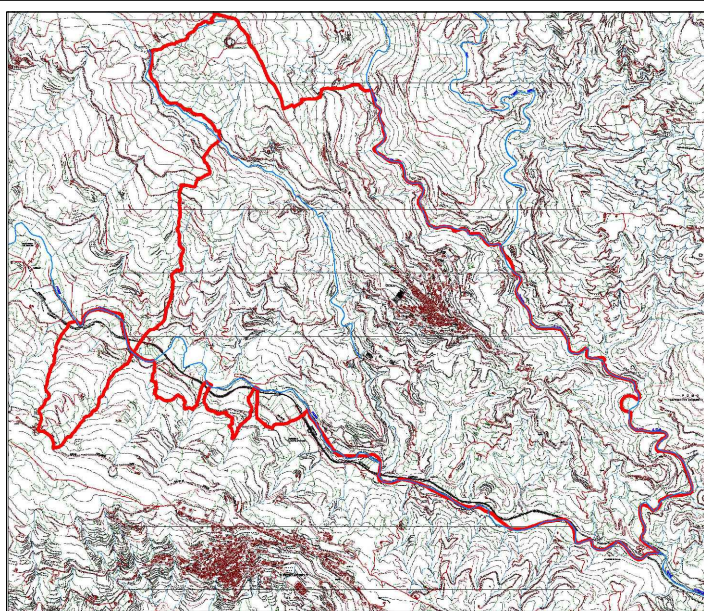
(Prov. di Catanzaro)

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

DOCUMENTO PRELIMINARE

QUADRO CONOSCITIVO

(Legge Regionale n.19 del 16/04/2002 e s.m.i.)



ADOZIONE

APPROVAZIONE

ELABORATO

CODICE

QNC_Rel

DATA

FEBBRAIO 2009
GIUGNO 2011
APRILE 2012
SETTEMBRE 2012
MARZO 2025

QUADRO NORMATIVO E
DI PIANIFICAZIONE

CARTA DELLA PIANIFICAZIONE
COMUNALE VIGENTE

TITOLO

RELAZIONE: CARTA DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL SINDACO

PROGETTO

Ing. Tommaso TALARICO

AGRONOMO

Dott. Giuseppe CHIARELLA

GEOLOGO

Dott. Ezio INFELISE

RELAZIONE
CARTA DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

INDICE

Premessa	2
1. PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE	3
2. PIANO REGOLATORE GENERALE – ATTUAZIONE	4
2.1 Attuazione Del Piano Per Gli Insediamenti Produttivi	9
2.2 Attuazione Del Piano Di Lottizzazione Ad Iniziativa Privata (Zona C1)	15
3. SINTESI DELLO STATO DI ATTUAZIONE	16

Premessa

Il primo strumento urbanistico del Comune di Cicala fu il Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 07/04/1973, sostituito con una Variante adottata con delibera di C.C. n. 71 del 06/11/1974 ed approvato con D.P.G.R. n. 1027 del 20/05/1980.

Nel 1983 veniva predisposta una variante al P.d.F. approvata con D.P.G.R. n. 1221 del 19/06/1985. Tale variante veniva annullata dal TAR Calabria e successivamente anche dal Consiglio di Stato, in seguito a ricorsi ed opposizioni.

Nel 1980 con delibera di Giunta Comunale n. 38 del 02 aprile veniva dato l'incarico per l'acquisizione ed urbanizzazione primaria del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P. – Comprensorio n. 2), ai sensi della Legge 167/1962, variato con Delibera del Commissario Prefettizio n. 51 del 27/10/1982.

Nel 1984 con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 03/09/1984 veniva approvato il Piano di recupero del Centro Storico, in attuazione della legge n.457 del 05/08/1978.

Nel 1986 Viene approvato il Primo Piano di Lottizzazione ad iniziativa Privata, con parere della S.U.R. n. 4005 del 17/03/1986 e successivamente ratificata con delibera di C.C. n. 45 del 07/05/1986.

Nel 1992 veniva approvato il Piano Regolatore Generale adottato con delibera n. 1 del 19/05/1992 del Commissario ad Acta ed approvato con D.P.G.R. n. 1208 del 20/09/1994.

Nel 1997 con concessione edilizia n. 363 del 02/07/1997 veniva approvato il progetto per la costruzione di n. 6 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica con relative opere di urbanizzazione, costituendo di fatto il comprensorio n.3 per il P.E.E.P.

Nel 1999 veniva adottata la Variante al Piano Regolatore Generale con delibera di C.C. n. 2 del 12/01/1999 ed approvata con D.D.G. n.69 del 02/08/1999.

Nel 1999 veniva redatto il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) adottato con delibera di G.C. n. 111 del 05/10/2008 (confermata con delibera di C.C. n. 13 dell'11/03/2000) ed approvato con delibera di G.C. n. 131 del 03/12/1999 (confermata con delibera di C.C. n. 14 dell'11/03/2000)

Nel 2005 veniva adottata la Seconda Variante (Parziale) al Piano Regolatore Generale con delibera di C.C. n. 3 del 22/01/2005 ed approvata con decreto del D.P.G. n. 15507 del 19/10/2005.

Nel 2006 veniva redatto il Progetto di ampliamento al Piano per gli Insediamenti Produttivi approvato con delibera di C.C. n. 29 del 30/09/2006.

Nel 2006 veniva redatto il Progetto di Variante al Piano di Recupero del Centro Storico approvata con Delibera di C.C. n. 32 del 30/11/2006.

Nel 2025 veniva redatta una variante per le aree PIP in località Vicario Stazione San Pietro Apostolo e Vicario – Manche approvata con delibera di C.C. n. 13 dell'11/06/2025.

1. PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

Nel Comune di Cicala vige la Variante al Piano Regolatore Generale, adottata con delibera di C.C. n. 2 del 12/01/1999 ed approvata con D.D.G. n.69 del 02/08/1999 come integrata dalla Variante parziale al Piano Regolatore Generale con delibera di C.C. n. 3 del 22/01/2005 ed approvata con decreto del D.P.G. n. 15507 del 19/10/2005.

Di seguito si riporta la suddivisione del territorio comunale interessata dalla zonizzazione con le relative superfici e indici urbanistici

PIANO REGOLATORE VIGENTE (Variante e variante Parziale)				
Z.T.O.	Superficie Mq	lt Mc/mq	lf Mc/mq	Volume
A	69.155			
	69.155			
B	23.200		2,00	46.400
BT	47.710		1,20	57.252
B1	13.660		2,00	27.320
	84.570			130.972
C1	18.553	1,00	1,24	
C2	18.300	0,85	1,00	
	36.853			
D	155.480			
	155.480			
E			0,03	
PC	5.860			
	5.860			
F1	83.500		2,50	
F2	27.490		2,50	
F4	11.120			
P	22.690			
	144.800			
F3	43.900		0,30	
	43.900			

Tabella 1: superfici Zoning P.R.G.

È stata redatta la corrispondente tavola grafica nel Quadro Conoscitivo del PSC QNC_Tav 1: Piano Regolatore Generale Vigente riportata nella figura 1.

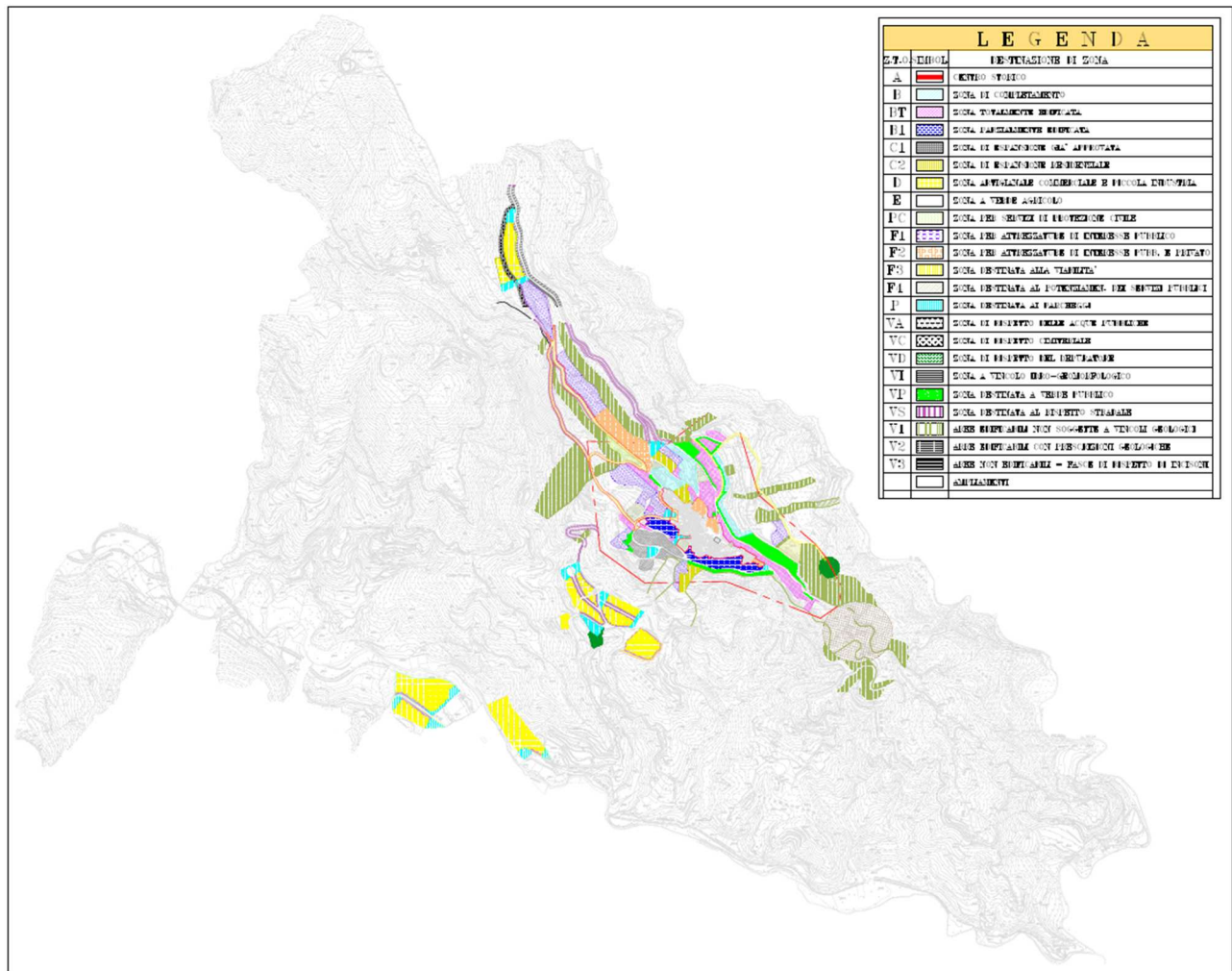


Figura 1: QNC_Tav 1 Piano Regolatore Generale Vigente

2. PIANO REGOLATORE GENERALE – ATTUAZIONE

Al fine di poter valutare lo stato di attuazione del vigente strumento urbanistico Comunale, ovvero il Piano Regolatore Generale, sono state analizzate tutte le pratiche edilizie relative a nuove costruzioni, o ampliamenti di edifici esistenti, a partire dal 1999, corrispondente all'anno di redazione della Variante al Piano Regolatore Generale.

Si è proceduto pertanto alla redazione di alcune tabelle e grafici, con indicazione dei volumi approvati (e realizzati) nelle diverse zone omogenee al fine di fornire dei dati statistici utili alla formazione del nuovo strumento urbanistico, il Piano Strutturale Comunale.

Z.T.O.	Superficie territoriale PRG 1994	Superficie territoriale Variante PRG 1999	Superficie Territoriale Variante PRG 2005
A	69155	69155	
B	38624	23200	
BT	31375	47710	
BR	9340		
B1		13660	
C1	18553	18553	
C2	4580	18300	
D	40680	86300	178250
E			
PC		5860	
F1	63750	83500	
F2	27490	27490	
F3	57200	43900	
F4	10890	11120	
P	13900	22690	
VP	14180	31540	

Tabella 2 – Superfici territoriali

AZZONAMENTI 1994 - 2005

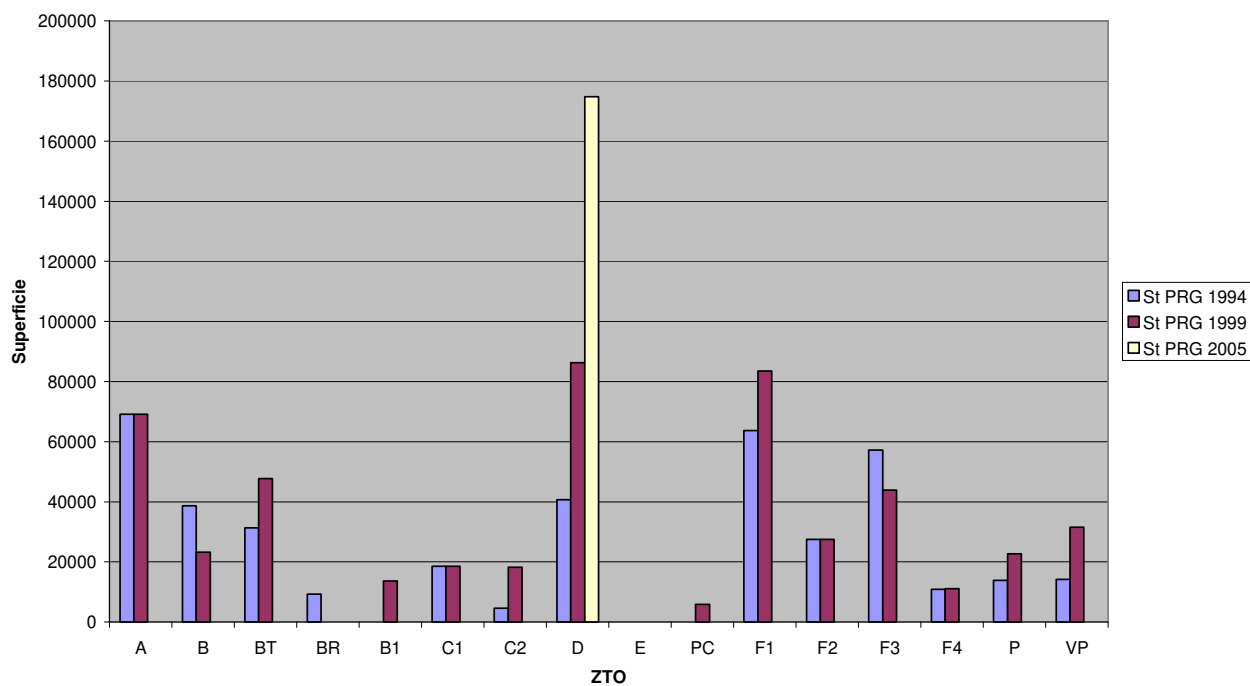


Grafico 1 - Superfici territoriali

Z.T.O.	VOLUMI REALIZZATI DAL 1999 AL 2024
A	2205
B	4297
BT	1740
BR	0
B1	3982
C1	9769
C2	0
D	0
E	7847
PC	0
F1	900
F2	180
F3	0
F4	18700
P	0
VP	0

Tabella 3 – Volumi Realizzati (escluso attività produttive)

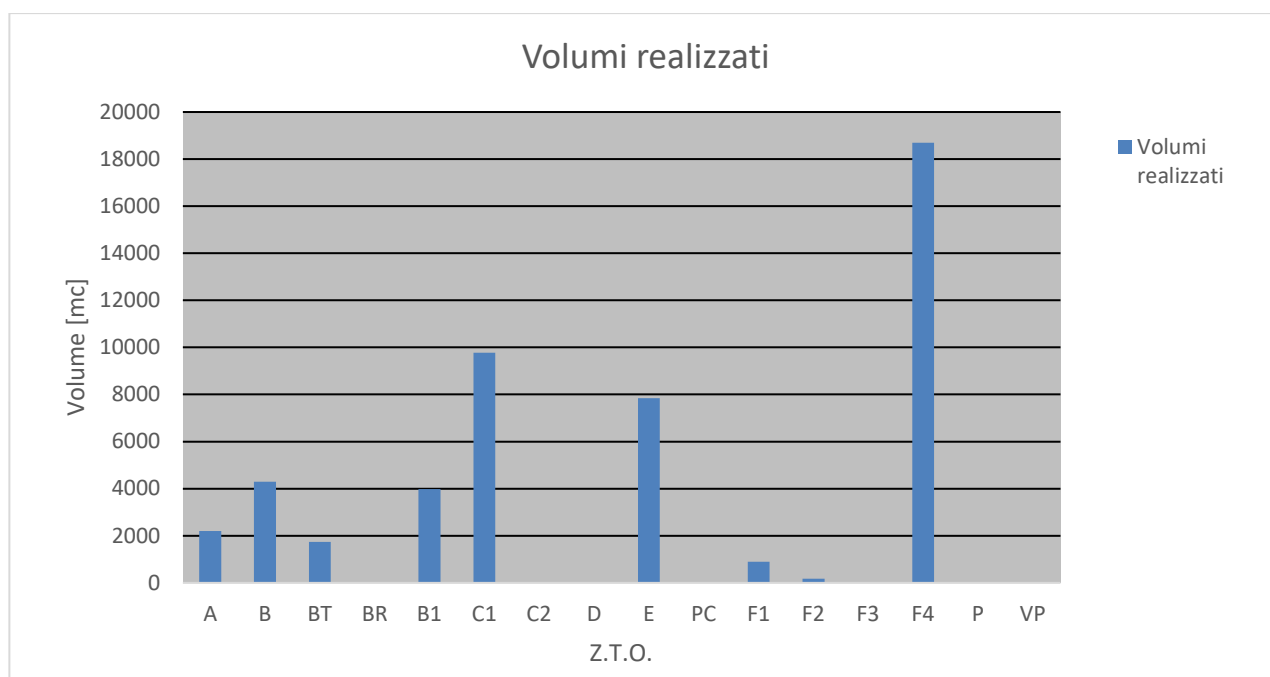


Grafico 2 – Volumi realizzati o in progetto

	anno																	
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Zona territoriale omogenea	A	0	0	0	0	0	0	35	2170	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	B	0	110	1160	0	642	0	950	1290	145	0	0	0	0	0	0	0	0
	BT	0	0	0	0	0	0	747	0	0	0	0	0	0	85	0	0	0
	BR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	B1	2273	0	865	0	0	0	844	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	C1	2475	0	0	0	1860	0	0	0	5434	0	0	0	0	0	0	0	0
	C2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	D	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	E	1756	0	3236	0	561	282	0	0	765	547	0	0	707	700	0	0	0
	PC																	
	F1																	
	F2																	
	F3																	
	F4																	
	P																	
VP																		

	anno										
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024			
Zona territoriale omogenea	A	0	0	0	0	0	0	0	0		
	B	0	0	0	0	0	0	00	0		
	BT	0	0	0	300	0	300	0	300		
	BR	0	0	0	0	0	0	0	0		
	B1	0	0	0	0	0	0	0	0		
	C1	0	0	0	0	0	0	0	0		
	C2	0	0	0	0	0	0	0	0		
	D	0	0	0	0	0	0	0	0		
	E	0	0	0	0	0	0	0	0		
	PC					0					
	F1					0					
	F2					180					
	F3										
	F4										
	P										
VP											

Tabella 4 – Volumi Realizzati (o in progetto) per anno per interventi privati

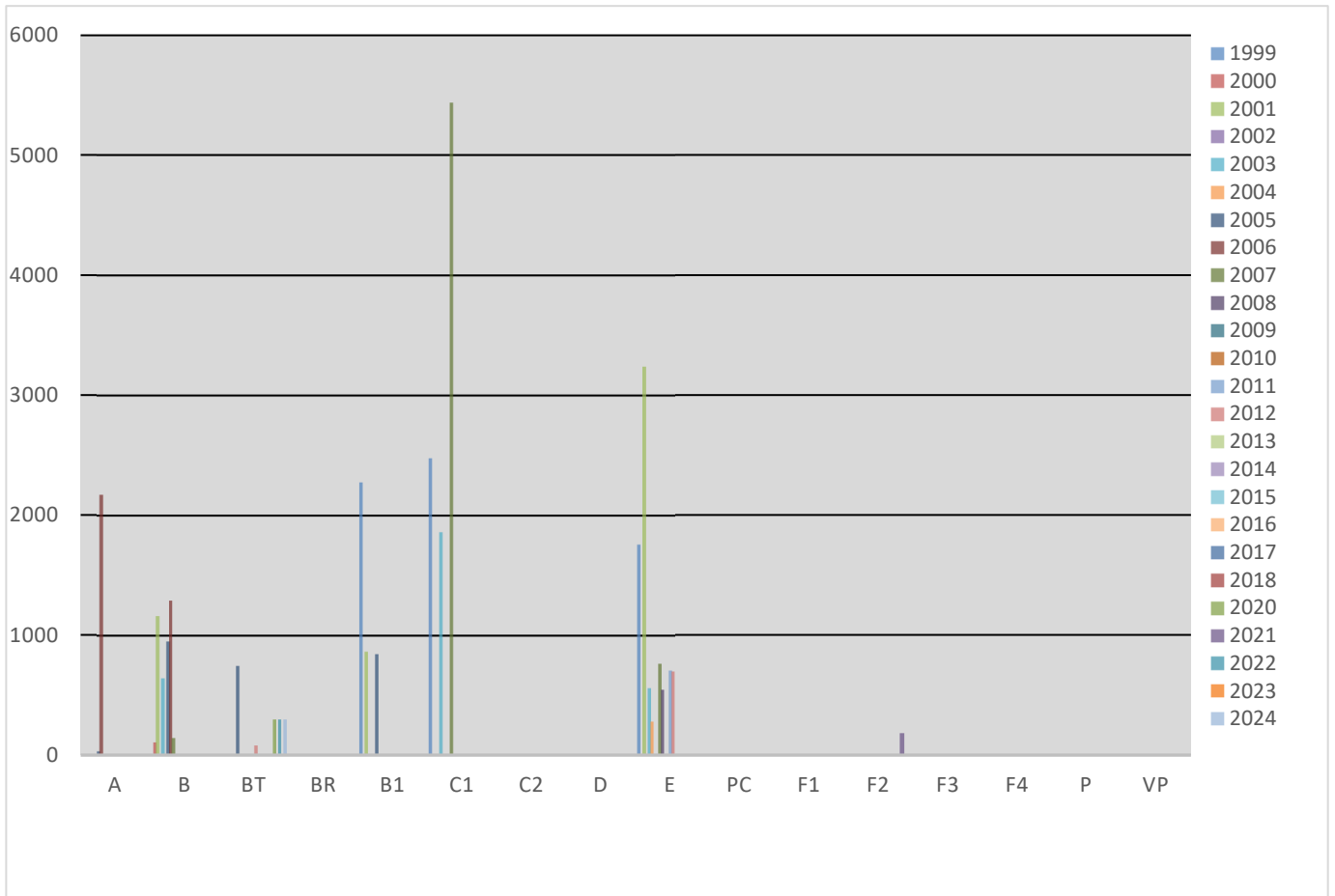


Grafico 3 - Volumi realizzati (o in progetto) per anno

2.1 Attuazione Del Piano Per Gli Insediamenti Produttivi

Il primo Piano per gli Insediamenti Produttivi approvato nel 1999, prevedeva insediamenti in tre località, Pietrogualtieri, Milocca, Vicario-Manche, secondo la ripartizione riportata in tabella n.6:

AREA PIP PIETROGUALTIERI

Superficie complessiva mq 32.300, con i seguenti lotti:

Lotto N.	Superficie Territoriale St (mq)	Volume Edificabile V (mc)
1	2.700,00	4.050,00
2	2.300,00	3.450,00
3	17.000,00	25.500,00
TOTALI	22.000,00	33.000,00

Tabella 5 - Area PIP Pietrogualtieri

AREA PIP MILOCCA

Superficie complessiva mq 42.000, con i seguenti lotti:

Lotto N.	Superficie Territoriale St (mq)	Volume Edificabile V (mc)
1	2.320,00	3.480,00
2	1.920,00	2.880,00
3	2.400,00	3.600,00
4	2.500,00	3.750,00
5	3.900,00	5.850,00
6	1.400,00	2.100,00
7	2.550,00	3.825,00
8	2.300,00	3.450,00
9	1.990,00	2.985,00
10	3.400,00	5.100,00
11	1.990,00	2.985,00
12	2.600,00	3.900,00
13	2.300,00	3.450,00
TOTALI	22.000,00	33.000,00

Tabella 6 - Area PIP Milocca

AREA PIP VICARIO (Manche)

Superficie complessiva mq 12.000, con il seguente lotto unico:

Lotto N.	Superficie Territoriale St (mq)	Volume Edificabile V (mc)
1	10.000,00	15.000,00
TOTALI	10.000,00	15.000,00

Tabella 7 - Area PIP Vicario (Manche)

Nel 2006 veniva redatto il Progetto di ampliamento al Piano per gli Insediamenti Produttivi approvato con delibera di C.C. n. 29 del 30/09/2006.

Pertanto la nuova consistenza delle Aree per gli Insediamenti Produttivi veniva potenziata, aggiungendo anche una nuova in Località Stazione di San Pietro Apostolo, come segue:

AREA PIP PIETROGUALTIERI

Superficie complessiva mq 32.300

LOTTO	SUPERFICIE mq.	VOLUME EDIFICABILE mc.
1	2700	4050
2	2300	3450
3	17000	25500
TOTALI	22000	33000

Tabella 8 - Area PIP Pietrogualtieri

AREA PIP MILOCCA

Superficie complessiva mq 66.500

LOTTO	SUPERFICIE mq.	VOLUME EDIFICABILE mc.
1	2320	3480
2	1920	2880
3	2400	3600
4	2500	3750
5	3900	5850
6	1400	2100
7	2550	3825
8	2300	3450
9	1990	2985
10	3400	5100
11	1990	2985
12	2600	3900
13	2300	3450
14	2750	4125
15	3450	5175
16	3850	5775
17	3450	5175
18	4250	6375
TOTALI	49320	73980

Tabella 9 - Area PIP Milocca

AREA PIP VICARIO - MANCHE

Superficie complessiva mq 32.000

LOTTO	SUPERFICIE mq.	VOLUME EDIFICABILE mc.
1A	10000	15000
1B	19000	28500
TOTALI	29000	43500

Tabella 10 - Area PIP Vicario (Manche)

AREA PIP VICARIO – STAZIONE F.C. SAN PIETRO APOSTOLO

Superficie complessiva mq 47.250

LOTTO	SUPERFICIE mq.	VOLUME EDIFICABILE mc.
1	9000	13500
2	10000	15000
3	5500	8250
4	5500	8250
5	5600	8400
6	4900	7350
TOTALI	40500	60750

Tabella 1 - Area PIP Vicario (Stazione San Pietro Apostolo)

Lo stato di attuazione del Piano per gli Insedimenti Produttivi, secondo l'assegnazione dei lotti è quello rappresentato nei grafici n. 4- 5 – 6 – 7, che seguono:

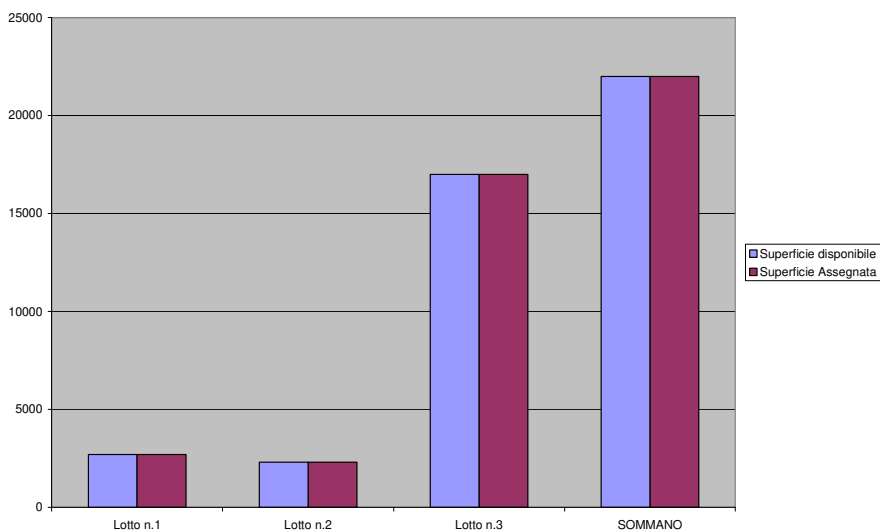


Grafico 4 - Lotti PIP - PIETROGUALTIERI

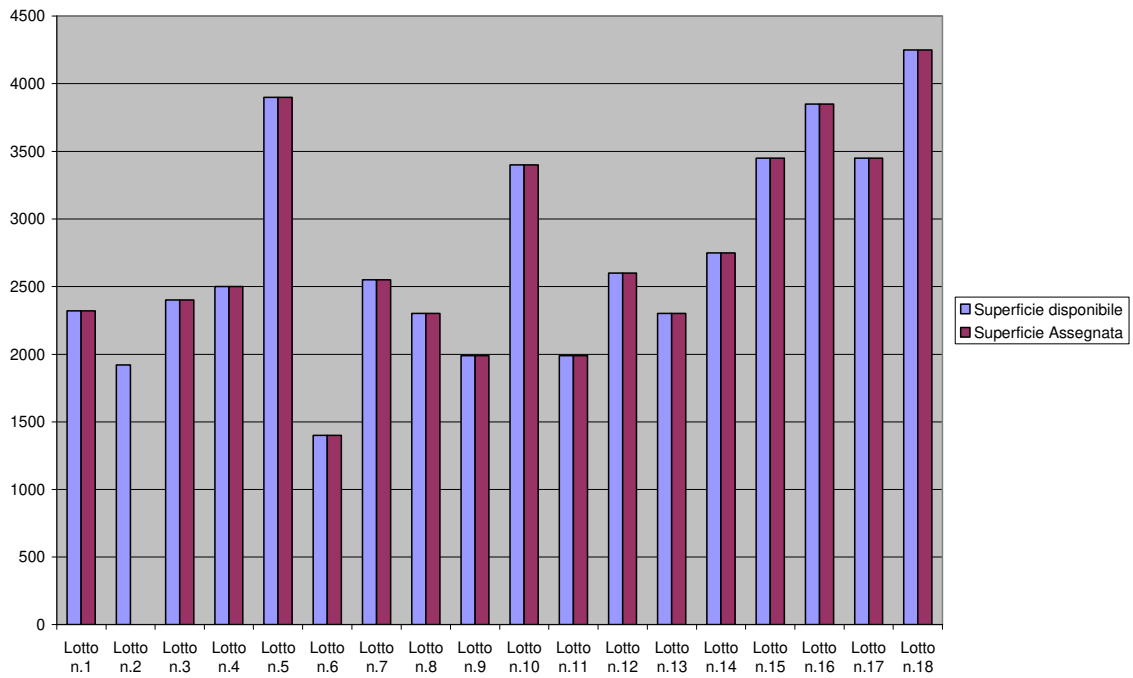


Grafico 5 – Lotti PIP - MILOCCA

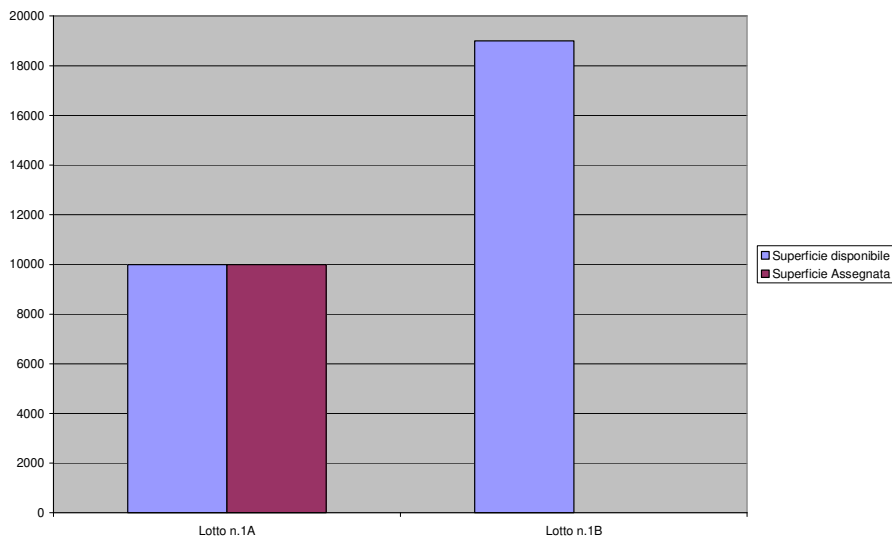


Grafico 6 – Lotti PIP – VICARIO MANCHE

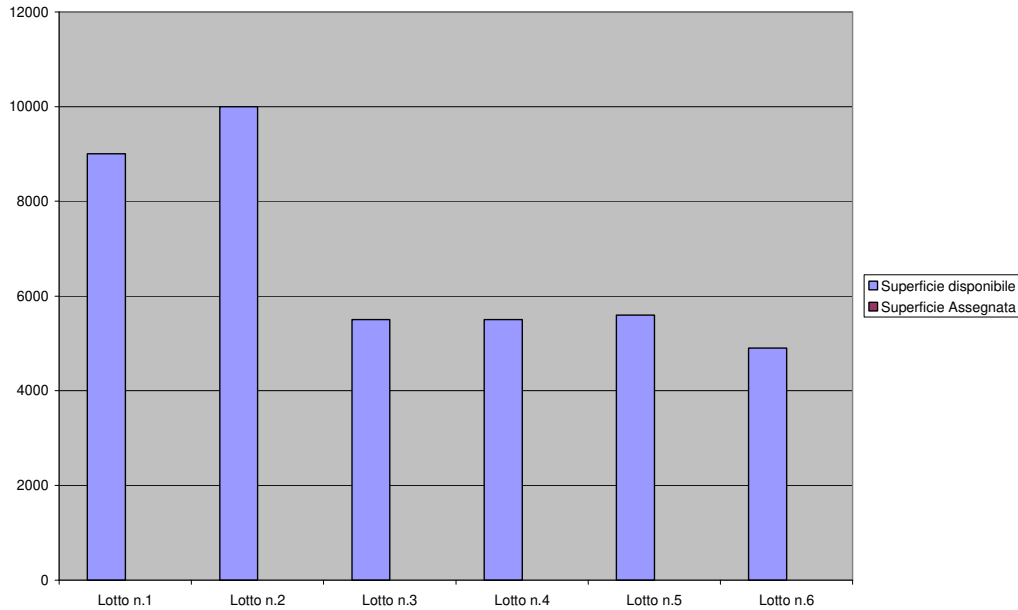


Grafico 7 – Lotti PIP – VICARIO STAZIONE SAN PIETRO APOSTOLO

In data 18/04/2025 con determina n. 105 dell'Ufficio Tecnico veniva affidato all'Ing. Tommaso Talarico l'incarico per la redazione del Progetto definitivo – esecutivo per LA VARIANTE AI LOTTI DELLE AREE PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOCALITA' "VICARIO STAZIONE SAN PIETRO APOSTOLO" E "VICARIO – MANCHE", al fine di poter far fronte alle richieste di suoli nelle medesime località.

La VARIANTE veniva trasmessa e approvata in data 11/06/2025 con Delibera di C.C. n.13.

In data 25/08/2025 il RUP trametteva copia della delibera di approvazione al fine di modificare e aggiornare il redigendo PSC.

Le variazioni non hanno comportato modifiche sostanziali sotto l'aspetto urbanistico, restando invariate le scelte effettuate nel Piano Regolatore Generale e nelle varianti. Si tratta pertanto di una riorganizzazione dei lotti e della viabilità per un utilizzo adeguato alle nuove esigenze con il ricalcolo delle superfici. Si riportano di seguito i **parametri urbanisti e il dimensionamento della variante**:

AREA PIP VICARIO - MANCHE

Superficie complessiva mq 30.000

LOTTO	SUPERFICIE mq.	VOLUME EDIFICABILE mc.
1	19660	29490
2	6400	9600
TOTALI	26060	39090
VIABILITA' DI PIANO	740	
P1	1100	
S1	2100	

Verifica degli standards

3.200

----- = 0,107

30.000

AREA PIP VICARIO – STAZIONE F.C. SAN PIETRO APOSTOLO

Superficie complessiva mq 46.580

LOTTO	SUPERFICIE mq.	VOLUME EDIFICABILE mc.
1	8110	12165
2	3355	5032
3	4060	6090
4	8020	12030
5	5980	8970
6	4980	7470
7	4240	6360
TOTALI	38745	58117
VIABILITA' DI PIANO	3085	
S1	1590	
S2	1515	
S3	1645	

Verifica degli standards

4750

----- = 0,102

46580

2.2 Attuazione Del Piano Di Lottizzazione Ad Iniziativa Privata (Zona C1)

Il Piano di Lottizzazione ad iniziativa Privata, approvato con parere del S.U.R. n. 4005 del 17/03/1986 e successivamente ratificata con delibera di C.C. n. 45 del 07/05/1986, prevedeva la seguente organizzazione in lotti:

LOTTO	SUPERFICIE mq.	VOLUME EDIFICABILE mc.
1	630	781,20
2	740	917,60
3	780	967,20
4	810	1004,40
5	720	892,80
6	850	1054,00
7	1520	1884,80
8	1430	1773,20
9	1720	2132,80
10	1090	1351,60
11	1440	1785,60
12	840	1041,60
13	1230	1525,20
14	1370	1698,80
15	680	843,20
16	850	1054,00
17	630	781,20
18	740	917,60
19	770	954,80
TOTALI	18840	23361,60

Tabella 2 – Area PIP Milocca

Attualmente risultano utilizzati i lotti secondo il seguente grafico:

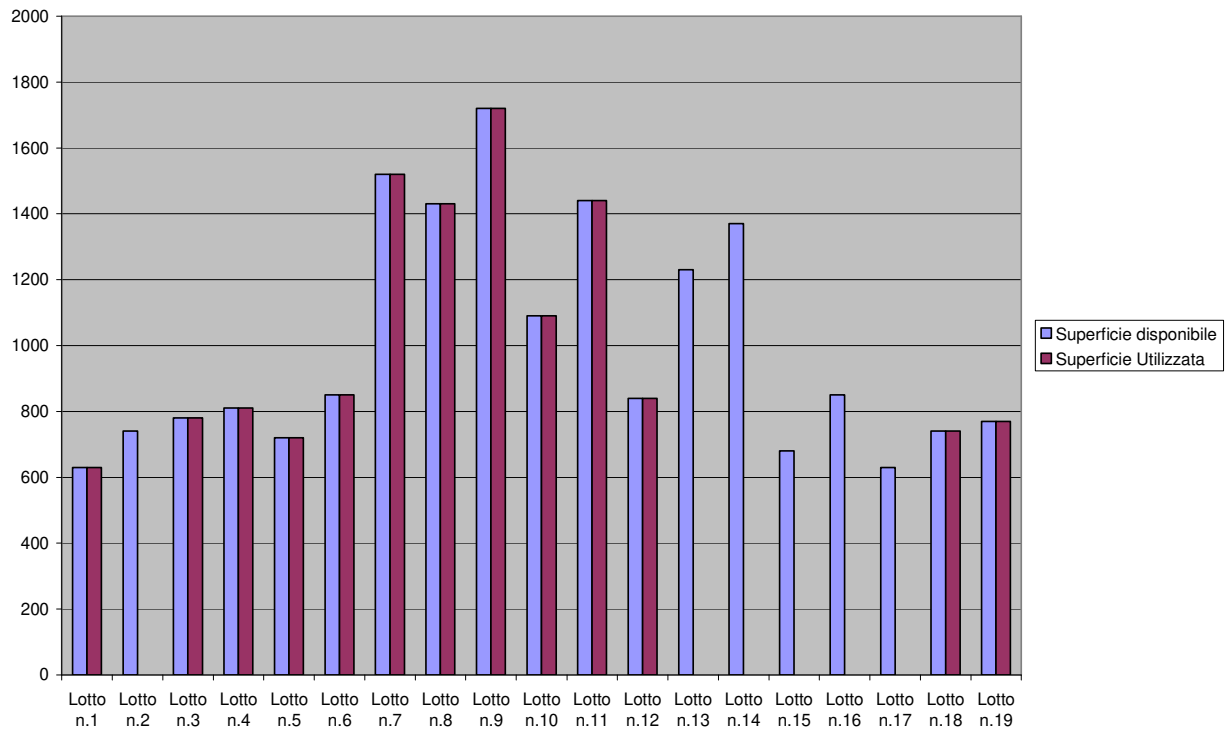


Grafico 8 – Lottizzazione ad iniziativa privata

3. SINTESI DELLO STATO DI ATTUAZIONE

È stata redatta la corrispondente tavola grafica nel Quadro Conoscitivo del PSC QNC_Tav 2: Piano Regolatore Generale Attuazione riportata nella figura 2.

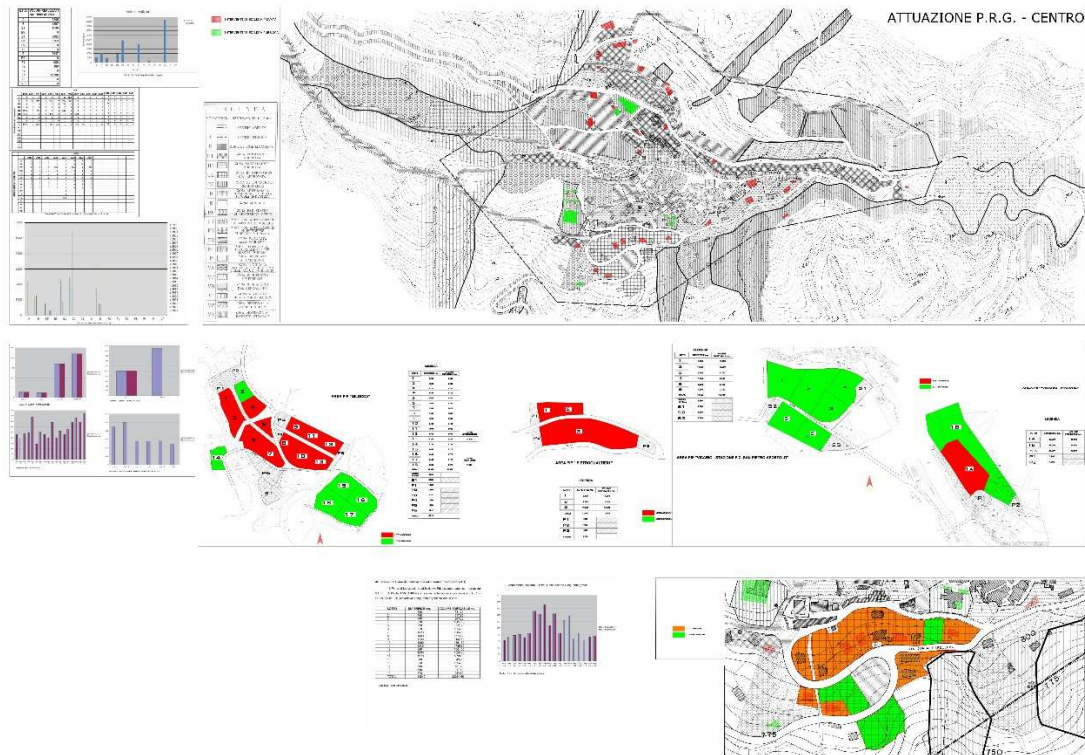


Figura 2: QNC_Tav2: Piano Regolatore Generale Attuazione