

COMUNE DI POLISTENA
Città Metropolitana di Reggio Calabria



PIANO STRUTTURALE COMUNALE
LEGGE URBANISTICA REGIONALE N. 19/2002 e ss.mm.ii.

Progettata
Arch. Domenico Sidari
Capo Ripartizione Urbanistica
Responsabile Ufficio del Piano

Il Sindaco
Dr. Michele Tripodi

QUADRO CONOSCITIVO
QN - QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO E DI PIANIFICAZIONE

Elaborato
QNC1b - Piano Regolatore Generale vigente su CTR 2007
Novembre 2019

Ufficio del Piano

Esperti
Arch. Michele Ferrazzo
Geom. Luigi Borgese
Sig. Giuseppe Avati

Arch. Maria Grazia Buffon
Arch. Angelo Chiaro
Ing. Domenico Cuzzola
Arch. Tatiana Fondacaro
Plan.Ter. Fabiana Nasso

Componente Geologica
Geol. Giuseppe Mandaglio
Geol. Luigi Carbone
Geol. Michele Mandaglio

Componente Agronomica
Agr. Massimiliano Figliuzzi

Legenda

Zona omogenea A1 - Ambito storico di conservazione e trasformazione conservativa
Comprende la area storica del centro storico, quella edificata successivamente al 1783 su schema ortogonale con una struttura ordinata e compatta e ben equilibrata in termini di spazi pubblici di relazione e attrezzature di servizio per la quale si prevede un Piano di Recupero finalizzato alla conservazione dei caratteri morfologici e tipologici che strutturano l'ambito e alla riqualificazione degli spazi pubblici di uso pubblico; questa edificata entro il '900 come espansione della città sette-ottocentesca sempre con impianto ortogonale ma nella direzione prevalente est-ovest caratterizzata prevalentemente da edifici a schiera, quella posta in una zona barionica rispetto al centro storico con elementi urbani differenti e notevole presenza di spazi pubblici con un elevato grado di compromissione della qualità del costruito derivante anche dalle modalità di intervento sull'esistente che hanno determinato una perdita di identità per la quale si prevedono Piani di Recupero finalizzati alla conservazione dei caratteri morfologici dell'impianto, alla riqualificazione degli spazi pubblici e di uso pubblico permettendo la trasformabilità del costruito mantenendo la cubatura, le altezze e gli elementi caratterizzanti i tipi edilizi.

Zona omogenea A2 - Ambito storico di ristrutturazione
Parte urbana storica ricostruita dopo il terremoto del 1783 sull'originario impianto cinquecentesco, caratterizzato da un tessuto edilizio intensivo e compatto con sistemi aggregativi lineari a pettine e da un elevato e diffuso degrado sia delle singole unità edilizie che relativamente alla fruibilità del suolo urbano pubblico per la carente presenza di spazi di relazione e attrezzature di servizio di base per la quale sono previsti Piani di Recupero finalizzati alla ristrutturazione sia edilizia e che urbanistica nel rispetto della morfologia dell'impianto urbano.

Zona omogenea B1 - Ambito consolidato di trasformazione conservativa e completamento
Comprende differenti porzioni di edificato ben consolidate e con specifica configurazione urbana ed edilizia nelle quali prevedere interventi mirati di trasformazione conservativa e completamento edilizio del lotto intercedi.

Zona omogenea B2 - ambito consolidato di trasformazione conservativa e completamento di interventi di edilizia economica e popolare
Aree caratterizzate dalla presenza di edilizia pubblica nelle quali sono previsti interventi di conservazione e riqualificazione e di completamento dei lotti in edificati nel rispetto del PEEP.

Zona omogenea B3 - Ambito parzialmente consolidato di riqualificazione e completamento
Parti urbane con forme deboli di impianto e scarsa chiarezza di rapporto con il contesto nelle quali si prevedono interventi di riqualificazione attraverso il completamento edilizio, l'integrazione dei servizi e degli spazi di uso pubblico e degli elementi viari di relazione con il contesto.

Zona omogenea B4 - Ambito urbano di ristrutturazione e completamento da assoggettare a PIR - L.47/85 e successive integrazioni
Aree caratterizzate da forte destrutturazione e in alcuni casi assoluta mancanza di impianto urbano oggetto prevalentemente di edilizia abusiva nei quali si prevedono Piani di Recupero ai sensi della L. 47/85 finalizzati alla ristrutturazione urbanistica (inserimento di aree per attrezzature e servizi e completamento dell'edificato).

Zona omogenea C1 - Ambito di espansione residenziale
Aree destinate a nuova espansione residenziale da attuare attraverso progetto urbano o piano attuativo in base alla superficie del terreno oggetto di intervento

Zona omogenea C2 - Ambito di espansione residenziale di edilizia economica e popolare
Aree destinate a nuova espansione residenziale di edilizia economica e popolare da attuare attraverso i piani PEEP.

Zona omogenea C3 - Ambito di espansione residenziale e commerciale
Piccola area barionica funzionale alla ristrutturazione della "città nuova"

Zona omogenea D1 - Ambito delle attrezzature artigianali e commerciali
Conferma della zona già prevista dal Programma di fabbricazione

Zona omogenea D2 - Ambito delle attrezzature industriali esistenti
Conferma della zona già prevista dal Programma di fabbricazione

Zona omogenea D3 - Ambito delle attrezzature industriali, artigianali e commerciali di progetto
Nuova aree la cui realizzazione è subordinata ad PIP inerente l'intera area

Zona omogenea D4 - Ambito delle attrezzature commerciali di progetto
Nuova aree per le attrezzature commerciali all'ingrosso la cui realizzazione è subordinata ad un PIP inerente l'intera area.

Zona omogenea D5 - Ambito delle attrezzature commerciali e turistiche di progetto
Nuova aree per le attrezzature commerciali e turistiche la cui realizzazione è subordinata ad un PIP inerente l'intera area.

Zona omogenea E1 - Ambito di tutela delle colture storiche
Aree interessate dalla cultura storica dell'ulivo quasi interamente integre e non compromesse da fenomeni edificatori non controllati. Inammissibili gli interventi di edilizia residenziale e ammessa solo interventi correlati alla coltura dell'ulivo.

Zona omogenea E2 - Ambito di tutela dei corsi d'acqua principali e di situazioni a rischio idrogeologico
Aree interessate prevalentemente dalla coltura dell'agrumi nella fascia di 30 mt dalle rive o dai piedi dell'argine e soggette ad esondazione nelle quali gli interventi per l'edilizia residenziale connesse alle attività agricole sono ammessi solo in base a specifiche condizioni e prescrizioni.

Zona omogenea E3 - Ambito di mantenimento e riqualificazione del paesaggio agrario
Aree pianeggianti contigue alle rive dei corsi d'acqua prevalentemente coltivate ad agrumato e fortemente contaminate da fenomeni di edificazione incontrollata.

Zona omogenea E4 - Ambito di integrazione delle funzioni agricole e residenziali in aree periurbane
Aree agricole strettamente connesse ad aree urbanizzate nelle quali è riscontrabile un uso misto con forte tendenza all'urbano e per le quali si tende a razionalizzare la funzione insediativa.

Zona omogenea F1 - Ambito delle attrezzature pubbliche esistenti e di progetto
Aree destinate alle attrezzature e servizi gestiti da enti pubblici o concessionari di pubblici servizi soggette a piani attuativi, interventi singole aree, o complessi di aree, o categorie omogenee.

Zona omogenea F2 - Ambito del verde pubblico naturale - parco urbano Jeropotamo
Parco Jeropotamo - può essere oggetto di piani attuativi e i manufatti devono essere correlati alla sua funzione.

Zona omogenea G1 - Ambito di tutela dei corsi d'acqua principali
Letti delle fiumare che attraversano il territorio comunale per una fascia protezione di 30 mt dalle rive o dai piedi degli argini. Obiettivi: tutela e valorizzazione degli aspetti paesaggistici e degli ecosistemi, regolamentazione dei modi di fruizione e trattamento igienico di ricostituzione della risorsa idrica riduzione rischi idrogeologici.

Verde di rispetto della viabilità principale

Verde privato di mantenimento

Perimetro degli ambiti storici da sottoporre a piani attuativi

Perimetro dell'ambito di rispetto centimetrico

Viabilità pedonale di progetto

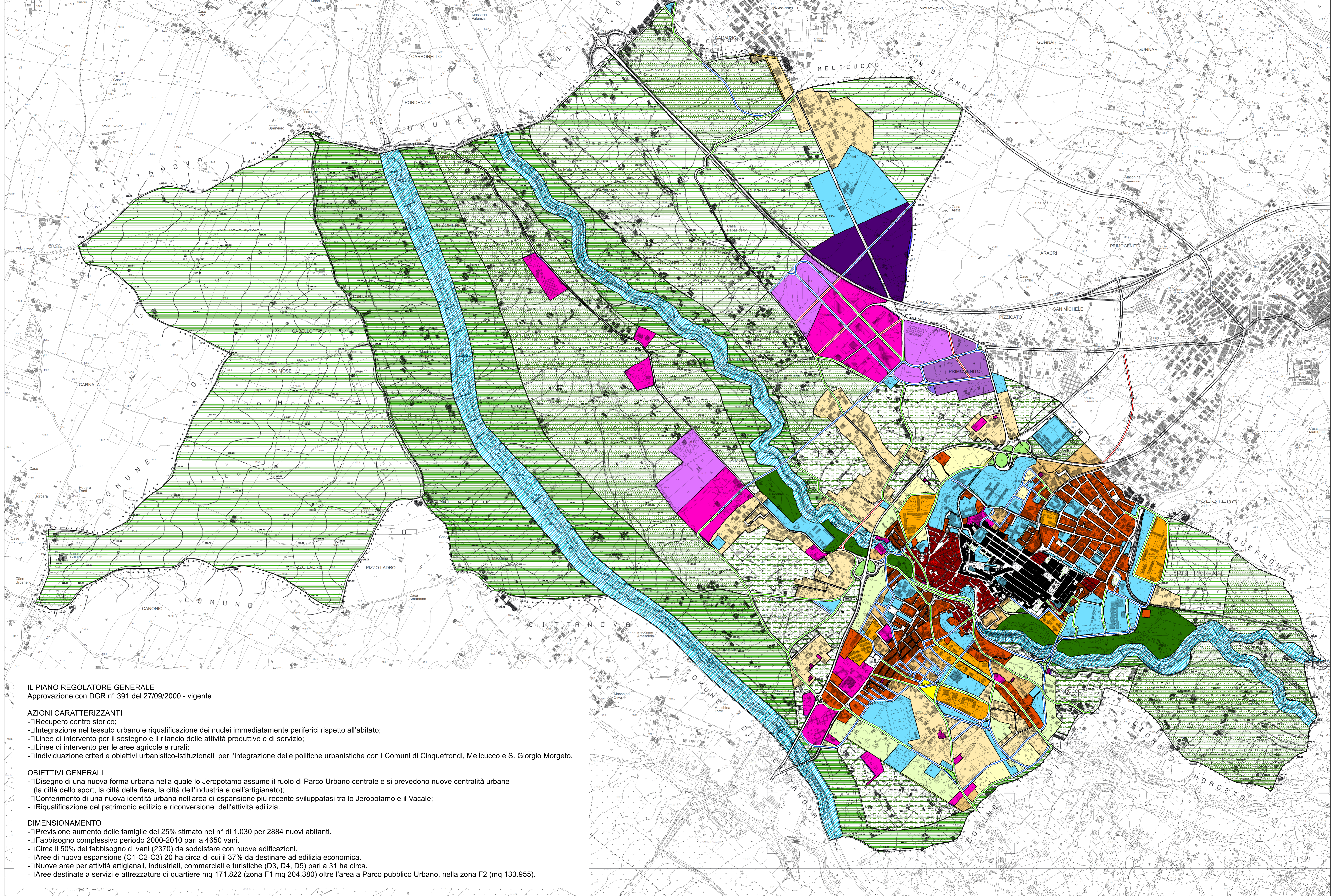
Viabilità esistente

Viabilità esistente da riqualificare

Viabilità di progetto prescrizioni

Viabilità di progetto indicazioni

Fonte: C.T.R. Regione Calabria Volo 2007



IL PIANO REGOLATORE GENERALE
Approvazione con DGR n° 391 del 27/09/2000 - vigente

AZIONI CARATTERIZZANTI

- Recupero centro storico;
- Integrazione nel tessuto urbano e riqualificazione dei nuclei immediatamente periferici rispetto all'abitato;
- Linee di intervento per il sostegno e il rilancio delle attività produttive e di servizio;
- Linee di intervento per le aree agricole e rurali;
- Individuazione criteri e obiettivi urbanistico-istituzionali per l'integrazione delle politiche urbanistiche con i Comuni di Cinquefrondi, Melicucco e S. Giorgio Morgeto.

OBIETTIVI GENERALI

- Disegno di una nuova forma urbana nella quale lo Jeropotamo assume il ruolo di Parco Urbano centrale e si prevedono nuove centralità urbane (la città dello sport, la città della fiera, la città dell'industria e dell'artigianato);
- Conferimento di una nuova identità urbana nell'area di espansione più recente sviluppatasi tra lo Jeropotamo e il Vacale;
- Riqualificazione del patrimonio edilizio e riconversione dell'attività edilizia.

DIMENSIONAMENTO

- Previsione aumento delle famiglie del 25% stimato nel n° di 1.030 per 2884 nuovi abitanti.
- Fabbisogno complessivo periodo 2000-2010 pari a 4650 vani.
- Circa il 50% del fabbisogno di vani (2370) da soddisfare con nuove edificazioni.
- Aree di nuova espansione (C1-C2-C3) 20 ha circa di cui il 37% da destinare ad edilizia economica.
- Nuove aree per attività artigianali, industriali, commerciali e turistiche (D3, D4, D5) pari a 31 ha circa.
- Aree destinate a servizi e attrezzature di quartiere mq 171.822 (zona F1 mq 204.380) oltre l'area a Parco pubblico Urbano, nella zona F2 (mq 133.955).