



COMUNE DI POLISTENA
Città Metropolitana di Reggio Calabria

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

Il Sindaco
Dr. Michele Tripodi

QUADRO CONOSCITIVO
QSM - QUADRO STRUTTURALE E MORFOLOGICO

QM11 - Evoluzione della strumentazione urbanistica comunale
Novembre 2010

Ufficio del Piano

Esperti

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

Arch. Maria Grazia Buffon
Arch. Angelo Cuzzola
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

Programma di Fabbricazione del 1968

Il programma di fabbricazione del 1968 redatto dall'ing. Domenico Andriello rappresenta una fotografia chiara del sistema insediativo e dei servizi e degli uffici pubblici e/o di interesse pubblico esistenti all'epoca.

- Il piano:
- Delinea un ampio sistema di aree di espansione (zona C) articolato uno in direzione Cinquefrondi e Fatro più ridotto, in direzione San Giorgio Morgeto con ampi spazi destinati a verde attrezzato ed altri a parcheggio;
 - Negla l'esistenza di zone di interesse storico-architettonico e di pregio ambientale, non delimitando alcuna zona A (centro storico) come prevista dal DM del 2 aprile 1968;
 - Individua due zone B di una che include tra l'altro tutta l'area edificata su progetto urbano a maglia regolare dopo il terremoto del 1783, per la quale è stato assegnato un indice di fabbricabilità notevolmente superiore a quello susistente (5 mc/mq) e l'altra chiamata zona di risanamento che include la porzione storica dei quartieri della classe subalterna del centro abitato di Polistena che si sviluppa lungo lo Ieropotamo.

Il Programma di Fabbricazione del 1972

Il Programma di Fabbricazione del 1972 redatto dall'arch. Lugini è caratterizzato da quattro obiettivi:

- Riorganizzazione della viabilità urbana e territoriale alla luce della prevista strada Taurianova-Locri;
- Soddificazione dei bisogni abitativi soprattutto attraverso l'intervento pubblico quindi dell'edilizia economica e popolare;
- Individuazione di un centro storico di interesse architettonico ed urbanistico da salvaguardare;
- Aggiornamento e ampliamento di aree per i servizi e le attività produttive.

In particolare il programma di fabbricazione ha fissato alcune scelte caratterizzanti per la città:

- La previsione della Circonvallazione finalizzata a decongestionare il centro di Polistena come luogo di attraversamento per le destinazioni Melicucco, Cinquefrondi, Ciriano ecc. con il tracciato che lambisce e definisce sul Ovest il perimetro dell'espansione della città prevedendo all'esterno oltre la zona agricola, lo sviluppo industriale ed alcune attrezzature urbane;
- La previsione di realizzare il 60% del fabbisogno abitativo stimato attraverso l'edilizia pubblica - "a casa popolare come alternativa ai tuguri del centro storico". Il fabbisogno abitativo era stato stimato complessivamente pari a 5200 vani - 442.000 mc. edificabili e 22,55 ettari di area edificabile.

Il Piano Regolatore Generale

Approvazione con DGR n° 391 del 27/09/2000 - vigente

OBIETTIVI GENERALI

- Disegno di una nuova forma urbana nella quale lo Ieropotamo 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 sviluppata tra lo Ieropotamo e il Vacale;
- Riqualificazione del patrimonio edilizio e riconversione dell'attività edilizia.

ACCORDI 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-strutturali per l'integrazione delle politiche urbanistiche con i Comuni di Cinquefrondi, Melicucco e S. Giorgio Morgeto.

Zonizzazione

Ambito urbano

- La zona A è divisa in due ambiti, A1 e A2, rispettivamente:
 - Ambito urbano storico di conservazione e trasformazione conservativa;
 - Ambito urbano storico di ristrutturazione;
- La zona B è divisa in quattro ambiti, B1, B2, B3, B4, rispettivamente:
 - Ambito urbano consolidato di trasformazione conservativa e completamento;
 - Ambito urbano consolidato di trasformazione conservativa e completamento di interventi di edilizia economico e popolare;
 - Ambito urbano parzialmente consolidato di riqualificazione e completamento;
 - Ambito urbano strutturalmente labile di ristrutturazione e completamento.
- La zona C è divisa in tre ambiti, C1, C2 e C3, rispettivamente:
 - Ambito di Espansione residenziale;
 - Ambito di Espansione residenziale di edilizia economica e popolare;
 - Ambito di espansione residenziale e commerciale;
- La zona D è divisa in 5 ambiti, D1, D2, D3, D4 e D5, rispettivamente:
 - Ambito di attrezzature artigianali e commerciali esistenti;
 - Ambito delle attrezzature industriali esistenti;
 - Ambito delle attrezzature industriali e artigianali di progetto;
 - Ambito delle attrezzature commerciali di progetto;
 - Ambito delle attrezzature commerciali e turistiche di progetto.
- La zona F è divisa in 2 ambiti, F1 e F2, rispettivamente:
 - Ambito urbano delle attrezzature pubbliche esistenti e di progetto;
 - Ambito urbano del verde pubblico naturalistico.

Ambito extraurbano

- La zona E è divisa in 4 ambiti, E1, E2, E3 ed E4, rispettivamente:
 - Ambito di tutela delle colture storiche;
 - Ambito di tutela dei corsi d'acqua principali e di situazioni di rischio idrogeologico;
 - Ambito di mantenimento e riqualificazione del paesaggio agrario;
 - Ambito di tutela dei corsi d'acqua principali.
- La zona G è una sola e coincide con l'ambito di tutela dei corsi d'acqua principali.

DENSIFICAMENTO

- Previsione aumento delle famiglie del 20% stimato nel n° di 1.030 famiglie per 2864 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) da 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 371.822 (zona F1 mq 204.380) oltre l'area a Parco pubblico Urbano, nella zona F2 (mq 133.955).

Attuazione del PRG

Valutazione critica

- 1) **Nuovo disegno urbano:** In alcuni casi le previsioni di nuove strade ordinarie del sistema insediativo non sono state realizzate per specifiche criticità riconducibili o a problematiche legate all'instabilità del suolo, o alla fattibilità economica in quanto richiederebbero opere eccessivamente costose.
- 2) **Intervento come Parco urbano centrale** di raccordo tra le due aree urbane (storica e di recente edificazione): sistemazione dell'asse stradale realizzato sulle rovine del fiume: nessun intervento nella zona di interesse naturalistico; previsione, nel Piano triennale delle Opere Pubbliche periodo 2011-13, di un intervento per la realizzazione del parco fluviale.
- 3) **Nuove centralità urbane** (città della fiera, città dello sport, città dell'artigianato e dell'industria): in parte fisicamente realizzate (eccetto quello della fiera) ma non sono state oggetto di piani/progetti volti a valorizzare come funzioni specifiche.
- 4) **Trasformazione qualitative:** non sono visibili risultati di sistema, tangibili;
- 5) **Recupero centro storico:** interventi episodici su iniziativa privata che non hanno generato situazioni di rigenerazione e/o rivitalizzazione complessiva.

