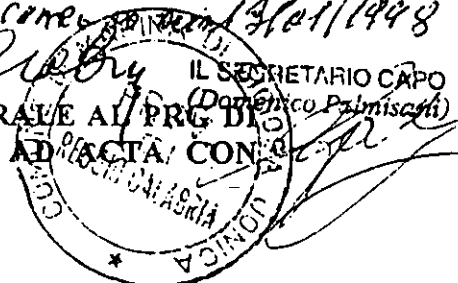


DEL. COMM. REG. N. 1 DEL  
16/09/1998

ESAME DELLE OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE GENERALE AL PRG DI  
M. DI GIOIOSA J. - ADOTTATO DAL COMMISSARIO AD ACTA CON  
DELIBERA N. 55 DEL 23 SETTEMBRE 1996



Il contributo che si offre in questa sede ha tre finalità:

- puntualizzare, sulla base della normativa vigente, la natura giuridica e le finalità delle osservazioni presentate;
- chiarire, ulteriormente, le scelte tecniche dei progettisti;
- esaminare singolarmente le osservazioni motivandone succintamente il parere tecnico.

### 1. Natura giuridica

L'art.9 della Legge n.1150/42 dispone che il PRG dovrà essere depositato nella Segreteria comunale per 30 gg. consecutivi, durante i quali chiunque ha facoltà di prendere visione. Fino a 30 gg. dopo la data del periodo di deposito, possono presentare osservazioni le associazioni sindacali, gli enti pubblici e le istituzioni interessate. Non si fa riferimento ad analoga facoltà dei privati cittadini, che, però, il Ministero dei LL.PP. ha concesso con Cir. n.3495/54. D'altra parte, vigenti leggi regionali (ad es. LR Piemonte, 5.12.77, n. 56, art.15), prevedono che, trascorsi 30 gg. di deposito del Piano, chiunque possa presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse.

E' noto, per giurisprudenza consolidata, che le osservazioni rappresentano un apporto collaborativo alle valutazioni discrezionali assunte, prima in sede tecnica, poi dagli organi regionali preposti all'approvazione dello strumento urbanistico.

Per la Corte Costituzionale (sent. n.23/78), infatti, i soggetti privati partecipano al procedimento formativo del PRG in veste di vere e proprie parti in causa. Gli stessi, presentano osservazioni a tutela dei propri interessi, svolgendo attività pienamente collaborativa in vista di una compiuta valutazione dell'interesse generale.

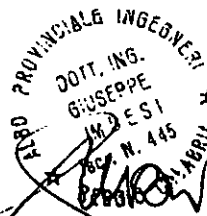
Ai fini della legittimità dell'operato (di chi assume valutazioni sul Piano), è sufficiente, pertanto, valutare l'effettiva finalità di quanto "osservato" motivando in proposito sia pure succintamente.

Queste le ragioni per cui anche il rigetto di una o più osservazioni non deve essere motivato in modo analitico, poiché le persone che le hanno presentate, non possono dichiararsi lese nei loro diritti soggettivi o nei loro interessi legittimi.

Le osservazioni non costituiscono rimedio giuridico, nè, quindi, impugnative di un atto lesivo di diritti soggettivi e interessi legittimi. Esse costituiscono rilievi fatti all'impostazione del Piano, nelle sue previsioni di zona, nei vincoli su aree per servizi ed opere pubbliche, nella viabilità, nella tipologia edilizia, ecc.

Se tali, invece, fossero le ragioni per cui sono state prodotte, si configurerebbe l'obbligo di non prenderle in considerazione, facendo esclusivo richiamo al loro contenuto di proposte tese a perseguire un interesse privato. Ne consegue in ultima analisi che, "osservazioni e proposte", non possono equipararsi a ricorsi amministrativi, risolvendosi in forme di collaborazione alla formazione del PRG.

A questo proposito è sufficiente il richiamo di alcune decisioni della giurisprudenza corrente, anche meno recenti, ma pur sempre significative. Le osservazioni e proposte al PRG:



- rappresentano una forma di collaborazione di enti e privati nella fase di formazione (C.S. Sez. IV, 27.2.59, n.269);
- non hanno natura di rimedio giuridico (id. 23.10.59, n.1004; id. 6.11.66, n.774; id. 19.6.71, n.353; id. 19.10.71, n.890);
- costituiscono un mero apporto collaborativo di soggetti estranei a quelli direttamente interessati (C.S. Sez. IV, 18.11.69, n.724; id. 10.7.70, n.522; id. 23.2.77, n.111; id. 11.5.79, n.312);
- non possono introdurre elementi finalizzati alla tutela di posizioni soggettivamente individuabili e circoscritte (TAR Toscana, 2.11.85, n.1855).

Va, infine rammentato l'obbligo di esaminare tutte le osservazioni, in caso contrario, deve ritenersi violato il principio della parità di trattamento.

Anche nel momento in cui si controdeduce alle osservazioni, qualora il Commissario ad acta (in genere l'Amministrazione) abbia tenuto conto di alcune di esse (e, secondo il suo discrezionale apprezzamento, le abbia accolte o respinte), tralasciandone altre, incorre nel vizio di eccesso di potere per disparità di trattamento (C.S. Sez. V, 22.5.63, n.1150; id. Sez. IV, 28.12.71, n.1304).

## 2. Rapporti con il PRG

Il momento delle osservazioni costituisce una fase ben distinta che inerisce alla progettazione del Piano. In generale il PRG (o una sua Variante Generale) è un atto complesso, non solo perché vi concorrono due volontà (del Comune e della Regione), ma perché risulta esteso, nelle sue prescrizioni, a tutto il territorio comunale. È opportuno, pertanto, che anche la collettività partecipi alla sua formazione a tutela di interessi pubblici.

Nel caso specifico della Variante Generale al PRG di M. di Gioiosa J., adempiere a questa fase acquista maggiore significato per le seguenti ragioni:

- la Regione Calabria ha demandato al Commissario ad acta (geom. Salvatore Fabiano) il compito di sostituirsi al Consiglio Comunale per l'adozione della Variante Generale al PRG, fino all'adempimento delle controdeduzioni alle osservazioni;
- la stessa Amministrazione ha presentato osservazioni, alcune significative dal punto di vista dei contenuti, altre con carattere chiarificatore delle NTdA;
- i soggetti legittimati a presentare osservazioni al Piano, non di rado si sono preoccupati, in contrasto con le finalità di legge, di salvaguardare i terreni di loro proprietà da vincoli non edificandi, proponendo destinazioni residenziali, produttive o altre meno vincolanti.

Anche nel caso di M. di Gioiosa J., le osservazioni e proposte, soggettivamente rivolte al miglioramento qualitativo del Piano, sono, in gran parte deviate da quello che è lo scopo di pubblico interesse assegnato dalla Legge.

## 3. Caratteri prevalenti

Si è proceduto all'esame delle osservazioni classificandole, preliminarmente, in base al loro carattere prevalente.

Viabilità:

Richieste di modifica di assi viari (utilizzo di strade

alternative esistenti, adeguamenti alle precedenti previsioni, slittamenti di assi, soppressione di strade, piazze e parcheggi, nuovi collegamenti).

- Residenza:** Richiesta di modifica più favorevole ai fini edificatori (cambio di destinazioni d'uso, adeguamento parametri edilizi ed urbanistici);  
Mantenimento destinazione urbanistica e potenzialità edificatorie previste da precedenti strumenti (PRG-PEEP-PdL)
- Attività produttive agricole:** Richiesta modifica di destinazione d'uso, riconoscimento di stato di fatto e/o ampliamento (da varie zone ad attività produttive), cambiamento di destinazione con zone residenziali.
- Attività turistico-ricettive:** Riconoscimento attività ricettive esistenti.  
Cambio di destinazione compatibile con la previsione di "residenza turistica" ed "insediamenti turistico-ricettivi"
- Attrezzature e servizi** Cambio di destinazione più favorevole ai fini edificatori, comunque meno vincolante di quella attribuita.
- Di diversa natura** Osservazioni di contenuto generalizzabile e/o con caratteri articolati (vedi punto 5)

Si sono analizzate le singole osservazioni, cercando di valutare i margini di accettabilità, (anche nelle proposte dei ricorrenti), di quelle congruenti con gli obiettivi di Piano ed, in qualche caso, in grado di favorirne, se accettate, l'attuazione.

Al contrario, maggiori problemi si riscontrano per quelle che, ai sensi di pronunciamenti normativi e di vigenti disposizioni di legge:

- perseguono un interesse privato ben circoscritto;
- non contengono una proposta migliorativa all'assetto proposto;
- presentano evidenti contrasti con gli obiettivi di Piano.

Dal punto di vista tecnico si è ritenuto di adottare come criterio di valutazione, soprattutto quello di "salvaguardare le scelte fondamentali del progetto di Variante al PRG". In allegato si riporta lo stralcio della Relazione illustrativa del PRG per le parti che riferiscono di tali scelte.

Le schede che seguono sintetizzano i principali elementi, identificativi e rivendicativi, delle osservazioni, riportano per ognuna di esse un parere tecnico succintamente motivato. A tal proposito, i dettati di legge, non richiedono una specifica "motivazione" a favore o contro le richieste dei ricorrenti; è, infatti, sufficiente che tali richieste siano tutte esaminate e ritenute o meno in contrasto con gli interessi e le considerazioni generali poste a base della formazione del Piano (C.Stato, sez.IV, 23.2.79 n.111).

#### 4. Rilievi preliminari

Si deve far rilevare preliminarmente che gran parte delle osservazioni presentate non hanno allegato elaborati grafici identificativi. Nel corso del loro esame, molte di queste, seppur con difficoltà, sono state localizzate attraverso le planimetrie catastali a disposizione dei progettisti, risalendo dalle indicazioni dei fogli e delle particelle catastali. Per altre, invece, si sono richiesti documenti integrativi necessari alla loro individuazione. Per alcune osservazioni, infine, in assenza di tali documenti, non è stato possibile esprimere alcun parere. (vedi osservazioni 002 - 003 - 034 - 043).

Sul merito tecnico delle osservazioni prodotte è da rilevare che:

- a) Si è in presenza di richieste di diverso carattere ed entità: se accettate, alcune, portano a modifiche di poco conto, altre, a stravolgere gli obiettivi del Piano, e gli stessi tempi di attuazione.

A tal proposito è opportuno rammentare che, la deliberazione con la quale il Commissario ad acta per il PRG controdeduce alle osservazioni (accogliendone le stesse anche parzialmente), non comporta la ripubblicazione del Piano nelle medesime forme stabilite per l'adozione, solo nel caso in cui l'accoglimento delle stesse non comporti lo stravolgimento degli obiettivi del Piano. Ciò può verificarsi potendo il Commissario dissentire anche dalle valutazioni espresse dai tecnici.

- b) In merito alla viabilità sono stati prodotti due tipi di osservazioni che possono essere superate dai seguenti chiarimenti.

- Per le osservazioni in zone prevalentemente residenziali, riguardanti la viabilità all'interno degli isolati, la rappresentazione grafica non ha evidenziato (per motivi tecnici di uniformità di zona), la viabilità interna, per cui va inteso che all'interno delle aree fondiarie è valida sia la viabilità esistente (che non si è intesa annullare) che quella prevista dal PRG adottato.

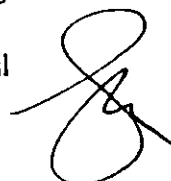
- Per le osservazioni riguardanti alcuni assi stradali previsti dal Piano, va inteso che tali assi sono soggetti ad aggiustamenti in sede esecutiva per l'adeguamento dei tracciati alla posizione degli edifici esistenti e ai confini delle singole proprietà.

Non sono invece proponibili, le richieste di eliminazione (o variazione sostanziale di tracciato) di alcuni assi individuati dal PRG nell'ottica di un organico collegamento fra ambiti a diversa destinazione d'uso. Assi, quindi, non limitati a svolgere una funzione locale. Va sottolineato che la gerarchia viaria di PRG rappresenta il riferimento base del modello di assetto proposto.

#### 5. Osservazioni con contenuti generali e/o con carattere diversificato

Nell'ampio spettro delle osservazioni presentate, la maggior parte sottopone una particolare richiesta in difesa di interessi lesi dal PRG adottato; altre, in misura molto minore, affrontano argomenti specifici con contenuti generalizzabili e/o articolano richieste di modifiche di natura diversa.

Per queste ultime è sembrato opportuno esaminarle separatamente, facendo precedere il parere tecnico dalle relative richieste riportate sinteticamente.



Osservazione n. 004 - Nicita Luigi ed altri

- a) *"... nessun vincolo è stato posto attorno agli attuali pozzi di prelievo d'acqua ..."*  
*"... perplessità sul posizionamento dell'autoporto e della zona artigianale, entrambe fonti di inquinamento delle falde acquifere ..."*  
*"... la Variante Anas alla S.S. 106 serve solo a devastare il territorio ed appare come una forzatura verso i progettisti del PRG ..."*

Il PRG adottato ha tenuto in debito conto lo studio geomorfologico dal quale risultano individuati sul territorio comunale n.3 pozzi di prelievo d'acqua. Il PRG non individua norme specifiche per prevenire la possibilità di inquinamento, rinviando, come prassi, alla vigente legislazione di settore. Tuttavia i pozzi rilevati risultano localizzati in zona di rispetto stradale.

La scelta delle "aree produttive non agricole" appare urbanisticamente corretta sia in relazione all'infrastrutturazione esistente e di progetto sia in rapporto con il centro abitato ed il litorale sia, in generale, con la situazione ambientale. Fermo restando che la legislazione vigente appare sufficiente ad evitare inquinamenti di sorta, le norme di attuazione dei piani attuativi potranno precisare ulteriori normative di dettaglio.

Il progetto della Variante Anas alla S.S. 106 è stato a suo tempo sottoposto l'attenzione dell'Amministrazione che, pur rilevando alcuni problemi relativi al tracciato e agli vincoli previsti, l'ha sostanzialmente accettata.

- b) *"... mancanza di vincolo specifico attorno ai monumenti archeologici (anfiteatro, torri e chiesa in località Cattolica) e nelle aree limitrofe ..."*

Il PRG ha riproposto i vincoli artistici e storici (zona H2) come da decreti della Soprintendenza archeologica della Calabria sia per l'anfiteatro romano che per la Torre del "Cavallaro".

Appare corretto individuare vincoli specifici anche per la Torre Galea e la Chiesa in località Cattolica.

- c) *"... annullamento della strada di collegamento (via Adige con Via C.Colombo) all'altezza del secondo passaggio a livello, creando ulteriori e gravi problemi alla viabilità pedonale e carrabile specialmente d'estate ..."*

La soluzione adottata è logica conseguenza dell'apertura del nuovo sottopasso alla linea ferroviaria e delle conseguente eliminazione del passaggio a livello di via Adige.

- d) *"... annullamento, anziché potenziamento, della strada che dalla Via Europa porta al campo sportivo (terzo passaggio a livello)"*

La soluzione adottata intende favorire la riorganizzazione complessiva dell'attraversamento della ferrovia, in sintonia con le scelte operate dalle FF.SS.

L'obiettivo è di rafforzare i collegamenti in sottopasso in corrispondenza di Via Adige e del torrente Romanò; agevolare la contemporanea eliminazione di alcuni passaggi a livello. In ogni caso, pur non riportata in zonizzazione, la strada indicata non è stata annullata dal PRG adottato (vedi par. 4/b).

e) "... *annullamento di numerose traverse esistenti sia nelle cicinanze del municipio che altrove, nel centro urbano (traverse stradali in via 1° Maggio, via Tipografia, ecc.)*"

Sulla zonizzazione di PRG, in scala 1:5.000, sono evidenti alcuni errori grafici di sovrapposizione retini su sedi stradali esistenti che andranno corretti. Va, però, rilevato che la rappresentazione grafica non ha evidenziato (per motivi tecnici di uniformità di zona), la viabilità interna, per cui va inteso che all'interno delle aree fondiarie è valida sia la viabilità esistente (che non si è intesa annullare) che quella prevista dal PRG adottato.

f) "... *mancata previsione di collegamento pedonale con passerella in quota, tra anfiteatro e torre Spina, per come previsto in altre zone*"

Una eventuale passerella pedonale all'altezza della Torre del Cavallaro (o Torre Spina), risulta di difficile realizzazione per il consistente fascio di binari FF.SS. presente. Peraltro, anche il collegamento pedonale previsto in zona G2 ha carattere puramente indicativo e non prescrittivo.

g) "... *mancanza di individuazione dei siti da bonificare o utilizzare come discarica dei rifiuti solidi urbani ...*"

Il problema dei siti da bonificare o da utilizzare come discarica RSU non è stato segnalato dall'Amministrazione durante la redazione del Piano. Ove tale problema risultasse come emergenza ambientale è possibile (anche in questa sede) individuare opportune soluzioni anche sulla base di specifici approfondimenti dello studio geomorfologico. Tale problema sembra, peraltro, interessare ambiti sovracomunali.

h) "... *mancata individuazione dei percorsi o delle fasce asservite al metanodotto e all'elettrodotto*"

Il PRG rispetta i vincoli imposti dal metanodotto e dell'elettrodotto, pur non riportando in cartografia i tracciati delle infrastrutture. Peraltro, prima dell'adozione, il Piano è stato trasmesso agli Enti interessati per presa visione. La Snam, in particolare, ha ribadito che "in linea di principio non si evidenziano particolari incompatibilità tra lo sviluppo delle aree ed il servizio loro offerto".

i) "... mancata individuazione di altro sito per area cimiteriale lontano dalla costa"

Tale esigenza non è stata avanzata dall'Amministrazione comunale nel corso della redazione del Piano; non era, pertanto, tecnicamente opportuno individuare una seconda area cimiteriale.

l) "... mancata individuazione, a valle dell'abitato e lontano dalle falde acquifere, di altro sito per l'impianto di depurazione, tenendo conto sia dei venti dominanti che dell'espansione prevista nel futuro strumento urbanistico (lato nord-est)"

Tale esigenza non è stata avanzata dall'Amministrazione comunale nel corso della redazione del Piano; non era, pertanto, tecnicamente opportuno individuare l'area per un secondo impianto di depurazione. Tale problema sembra, peraltro, interessare ambiti sovracomunali.

m) "... mancato inserimento delle chiesette esistenti nelle località Camocelli e Junchi nella zona F1 come per la chiesa principale"

Le Chiese indicate, anche se non rientranti in zona F1, continueranno a mantenere la loro funzione.

n) "... eliminazione di strade previste nel vecchio PRG"

La formulazione del quesito è eccessivamente generica per poter fornire una risposta compiuta.

Tuttavia in generale si rileva che, le variazioni alla rete stradale, apportate dal PRG adottato, rispetto al Piano "Benevolo", costituiscono una razionalizzazione del sistema viario complessivo sia rispetto alle trasformazioni fondiarie (avvenute e previste) sia rispetto alle esigenze di collegare organicamente ambiti territoriali in precedenza non pianificati). Vedi osservazione simile (n. 061/12) proposta dall'Amministrazione Comunale.

o) "... previsione strade o altro dove sono state rilasciate C.E."

La formulazione del quesito è eccessivamente generica per poter fornire una risposta compiuta. Vedi in ogni caso risposta al punto n).



p) "... mancata previsione di una strada in adiacenza alla linea ferrata (lato monte) che a partire dal secondo passaggio a livello arrivi quasi a ridosso del Vallone Fondo e che si colleghi, tramite la realizzazione di un sottopasso, all'eventuale prolungamento di Via C.Colombo ..."

La proposta è in contrasto con il disegno di piano che già prevede validi ed efficaci collegamenti fra le zone residenziali a monte della ferrovia e quelle destinate ad attrezzature ricettive, sportive e verde attrezzato all'altezza (ed oltre il torrente Romanò).

q) "... mancata previsione di prolungamento del lungomare C.Colombo verso nord-est (dalla foce del torrente Romanò al vallone Fondo) e collegamento, nella parte terminale, con le aree a monte della linea ferrata, tramite la realizzazione di un sottopasso ..."

Vedi risposta all'osservazione simile (n. 061/1) proposta dall'Amministrazione Comunale.

#### Osservazione n. 035 - Comisso Rosa ed altri

- a) "... eliminazione vincolo ..."
- b) "... riconoscimento attività ricettiva esistente ..."
- c) "... riconoscimento attività produttiva esistente ..."

L'osservazione, integrata a seguito della richiesta di altri documenti, sottopone tre richieste:

- la prima, non proponibile allo stato di fatto, relativa al vincolo cimiteriale all'interno del quale ricadono una serie di edifici; semmai detta richiesta è legata all'eventuale decisione del C.C. di richiedere alle autorità competenti la deroga agli attuali 200 ml. di rispetto;
- la seconda, relativa all'impianto artigianale esistente in loc. S. Anna, per la quale si fa presente che, in generale, una attività in atto esercitata non viene "rimossa" ove non sia esplicitamente previsto dal PRG ed ove non sia incompatibile con i vincoli ambientali presenti;
- la terza, relativa allo stabilimento balneare esistente in loc Fondo, risulta ammissibile in considerazione che le attività relative sono compatibili con le destinazioni d'uso previste dalle NTdA per la sottozona AV4 (Verde privato attrezzato per lo sport).

#### Osservazione n. 059 - Agostino Rosamaria ed altri

Argomentazioni generali, con invito ad individuare ulteriori aree da destinare ad insediamenti turistici richiesta di



L'osservazione affronta argomenti di carattere generale connessi agli aspetti turistici del territorio.

Su tali aspetti non tiene conto di quanto ampiamente illustrato nella Relazione a sostegno delle ipotesi di sviluppo turistico indicate dal PRG adottato. Vedi osservazione n. 061/6 proposta dall'Amministrazione comunale.

Osservazione n. 061 - Amministrazione comunale (delibere C.C. n. 10 del 26.01.97 e n. 11 del 28.01.97)

**1. Lungomare: prolungamento lato Roccella J.**

La richiesta di un percorso lungo il mare, al di là del Tottente Romanò, può essere valutata positivamente a condizione che tale percorso faccia parte sostanziale del piano attuativo unitario n. 8 (Parco urbano) e che il progetto esecutivo dell'opera sia studiato tipologicamente e dimensionalmente in modo compatibile sotto il profilo ambientale. In particolare, per quanto riguarda il tracciato e le eventuali opere d'arte, si sottolinea che entrambi non dovranno prefigurare uno sbarramento tra spiaggia ed entroterra.

**2. Ampliamento zona B1: dal corso fino alla via Matteotti e per tutta la via P. Gobetti con destinazione d'uso originaria**

L'osservazione appare diretta ad estendere il disposto dell'art. 12 (NTdA), ultimo comma, relativo alla sottozona B1 (Adeguamento edilizio ed urbanistico), a tutte le aree della medesima sottozona.

La norma di PRG ha l'obiettivo di individuare, per il corso Carlo Maria, una funzione privilegiata con forte valenza residenziale, direzionale e commerciale. Vi si conferiscono caratteristiche di "asse di strutturazione urbana" omogeneo e fortemente riconoscibile, secondo un intervento strategicamente mirato a tale funzione.

Appare evidente che, sotto questo profilo, non esistono le condizioni per estendere a tutta la sottozona B1 l'obiettivo di Piano. Vi è la convinzione che la "dispersione" degli interventi mirati a valorizzare e ad accentuare il carattere dell'asse urbano principale, vanificherebbe la concreta trasformazione dello stesso secondo le intenzioni progettuali. Per quanto riguarda, invece, la richiesta di mantenimento delle destinazioni d'uso attuali, ove queste ricadono fra quelle indicate all'art. 12 (NTdA), si ritiene che le stesse possano confermarsi con la condizione che non costituiscano attività insalubri, nocive e/o inquinanti.

**3. Nella zona A prevedere la possibilità di ampliamenti in altezza dei fabbricati esistenti allineandoli alla media di quelli adiacenti**

L'attuazione del PRG, per la zona A (Conservazione del tessuto edilizio ed urbanistico), prevede la redazione di un Piano Particolareggiato di "recupero e di valorizzazione turistica" per come perimetrato nella tav. P4. In sede di strumento attuativo sarà possibile definire, per ogni unità minima di intervento, le norme di carattere edilizio ed urbanistico più di dettaglio, soprattutto per quanto concerne i rapporti con il costruito esistente.



**4. Rivedere la distanza dai fiumi e torrenti riducendo la distanza al minimo consentito dallo studio geomorfologico**

Le zone vincolate e di rispetto (art. 21 delle NTdA) di interesse dei corsi d'acqua, riportate dal PRG adottato, si riferiscono a prescrizioni di legge non derogabili dalle ipotesi di Piano.

Il PRG si è limitato a:

- sottoporre a vincolo ambientale, ex-lege 431/85 e LR 23/90, i corsi d'acqua e le relative sponde, disciplinate dal DM 11.12.33 n. 1775, per una fascia di ml. 150 ciascuna;
- vietare l'utilizzazione edilizia delle fasce "non utilizzabili" (globalmente instabili e/o potenzialmente alluvionabili) per come indicato nella tav. 11 dello studio geomorfologico.

**5. Ridurre il carico urbanistico nelle zone previste in atto come zone B3 e B4 e prevedere altre zone di espansione**

La richiesta dell'Amministrazione di prevedere altre zone di espansione residenziale, compensate dalla riduzione delle capacità insediative delle zone B3 (Ristrutturazione urbanistica) e B4 (Ristrutturazione urbanistica ed edilizia), contrasta con i principi posti alla base delle scelte progettuali del PRG adottato.

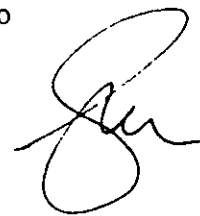
In particolare va osservato che:

- si è avvertita l'esigenza di contenere per quanto più possibile il consumo di territorio (risorsa finita e non rinnovabile), già ampiamente compromesso da insediamenti sparsi, di carattere "spontaneo", e/o privi di regole urbanistiche;
- la riduzione degli indici di edificabilità per le zone B3 e B4 comporterebbe un eccessivo divario fra gli interventi esistenti e quelli previsti dal PRG adottato; in tal senso, oltre a venir meno le attese edificatorie dei lotti liberi, sarebbe vanificato l'obiettivo dell'adeguamento edilizio di tessuti molto eterogenei.

**6. Ampliamento delle zone turistiche residenziali ad altre zone adiacenti con caratteristiche geomorfologiche omogenee**

L'analisi condotta sul settore turistico sia a scala comunale che territoriale, ha portato a definire un carico turistico di progetto in grado di assicurare lo sviluppo delle attività connesse sull'intero territorio comunale. Tale sviluppo può determinarsi in termini di qualità dell'offerta (migliore e diversa) e di partecipazione ai circuiti regionali e sovraregionali.

Nel complesso, il PRG adottato ha individuato una ricettività turistica di 5.000 persone (contro le 2.900 circa rilevate al 1996). Tale ricettività è così articolata: 1.160 persone, in strutture alberghiere (contro le 340 persone attuali); 110 persone, in strutture extralberghiera (contro le 10 persone attuali); 3.730 persone, in seconde case e/o turistico residenziali (contro le 2.600 persone attuali).



7. *Ampliamento della zona alberghiera all'area adiacente, attualmente prevista agricola collinare, fino al limite con il nuovo tracciato della S.S. 106*

Vedi precedente parere n. 6

8. *Invitare i progettisti ad accogliere le osservazioni provenienti da imprenditori privati per la realizzazione di importanti infrastrutture turistiche, di alta valenza economica per la città, prevedendo la possibilità normativa di varianti*

Non sono pervenute ai progettisti, né durante la redazione del Piano, né in occasione delle presenti osservazioni, esigenze o proposte di realizzazione di infrastrutture turistiche di "alta valenza economica per la città". Alcune osservazioni si limitano ad argomentare genericamente su tali esigenze ed anche qualche richiesta più specifica non è suffragata da specifici impegni realizzativi, assicurazioni sulla reperibilità dei fondi, documentazioni relative alla disponibilità presente o futura delle aree.

Tuttavia, ove queste condizioni si dovessero verificare, anche in data successiva all'approvazione del PRG, sarà comunque possibile realizzare gli interventi proposti (in zona agricola) alle condizioni stabilite dall'art. 15 delle NTdA.

9. *Prevedere per le zone, dove esistano già realizzate le opere di urbanizzazione, la possibilità di edificazioni per lotti minimi di case unifamiliari*

A norma di legge qualsiasi intervento edificatorio è subordinato alla presenza o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione. Tuttavia tale condizione, necessaria, non sempre appare automaticamente sufficiente a giustificare l'edificazione. Occorre comunque fare riferimento alle norme che regolano l'attuazione del PRG per zone omogenee di appartenenza, espressione del "disegno di piano" predisposto.

10. *Snellimento e semplificazione delle norme tecniche e del regolamento edilizio che devono prevedere anche la sanatoria urbanistica per tutte le costruzioni già realizzate e condonate in virtù della legge n. 47/85*

Le norme di Attuazione del PRG e del Regolamento Edilizio sono state concepite in maniera articolata per conferire chiarezza interpretativa al documento di Piano, oltre che per agevolare l'attività della Commissione edilizia ed evitare il più possibile contenziosi fra Amministrazione e soggetti pubblici e privati.

Per quanto riguarda la sanatoria ex-lege 47/85, è evidente che le costruzioni oggetto di condono edilizio (e successivo rilascio di concessione) risultano legittimate sul piano edilizio, rientrando a far parte del regime delle aree omogenee di appartenenza proposto dal PRG.

11. *Conservazione delle caratteristiche e previsioni del Piano di lottizzazione Torrevecchia*

La lottizzazione "Torrevecchia" risulta ormai decaduta secondo le vigenti norme di legge.



Il PRG adottato prevede la possibilità di completare i lotti residenziali previsti dal PdL (vedi sottozona B1). Non appare possibile, invece, mantenere i precedenti indici edilizi e ~~parametri urbanistici~~ per evitare che, al contrario, si accentuino le condizioni di densificazione dell'area che, peraltro, graverebbero negativamente sul dimensionamento complessivo della Variante al PRG.

*12. Necessità di rivisitazione del Piano viario con mantenimento della rete viaria prevista dal vecchio piano tenendo conto della strada Jonio-Tirreno*

La rete viaria prevista dal piano "Benevolo" è stata sostanzialmente mantenuta dal PRG adottato. Le limitate variazioni apportate si sono rese necessarie per ricostruire un "modello" di viabilità alla luce delle edificazioni esistenti, spesso realizzate in difformità al progetto urbanistico originario.

La strada Jonio-Tirreno non ha rapporti diretti con la viabilità urbana; è stata correttamente collegata con la viabilità generale e con la Variante Anas alla S.S. 106.

6. Pareri tecnici alle osservazioni (da 001 a 061)

N.	001	09.12.96	PARERE
DITTA	Jentile Rosetta ed altri		<p>L'attività agrituristica attualmente esercitata, di cui si chiede il mantenimento, non appare incompatibile con le destinazioni d'uso previste, dal PRG adottato, per la zona D1 (Artigianato e piccola industria).</p> <p>Il PIP, cui l'area più complessiva è sottoposta, potrà redigersi includendo l'attività economica in esame, pur nel rispetto di una corretta infrastrutturazione generale dell'ambito interessato.</p> <p>Per una migliore comprensione delle NTdA, si ritiene opportuno integrare il secondo capoverso dell'art. 14 - sottozona D1 - con le seguenti parole: "Sono altresì ammesse attività agrituristiche attivate prima dell'adozione del PRG".</p>
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 10 Part.: 34-35-36-408-477		
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Via Giardini		
CARATTERE PREVALENTE	Attività turistico-ricettive		
RICHIESTA	Cambio di destinazione da D1 a ZTO compatibile con attività agrituristica in atto.		
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti in prima istanza. Sufficienti, a seguito di richiesta di documenti integrativi.		
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI		

N.	002	13.12.96	PARERE
DITTA	Cento Guido		<p>L'osservazione non risulta localizzabile: è priva di grafici identificativi, né sono stati prodotti i documenti integrativi in seguito richiesti.</p> <p>E' pertanto impossibile esprimere il parere di merito.</p>
RIFERIMENTI CATASTALI	Non indicati		
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Via Dante, Via F.lli Rosselli, Via C.Maria, Via Lepanto		
CARATTERE PREVALENTE	Residenza		
RICHIESTA	Adeguamento parametri edilizi ed urbanistici rispondenti agli edifici esistenti più immediati all'area di proprietà		
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti in prima istanza. Non prodotti, a seguito di richiesta di documenti integrativi		
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	NO		

N.	003	13.12.96	PARERE
DITTA	Cento Domenico		L'osservazione non risulta localizzabile: è priva di grafici identificativi, né sono stati prodotti i documenti integrativi in seguito richiesti. E' pertanto impossibile esprimere il parere di merito.
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 13-19 Part.: non indicate		
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Romanò		
CARATTERE PREVALENTE	Viabilità		
RICHIESTA	Abolizione o variazione tracciato di asse viario (svincolo torrente Fondo)		
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	<u>Assenti</u> in prima istanza. <u>Non prodotti</u> , a seguito di richiesta di documenti integrativi		
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	NO		

N.	004	20.12.96	PARERE
DITTA	Nicita Luigi ed altri		Vedi risposte al paragrafo 5 (punti a.-q) del presente documento
RIFERIMENTI CATASTALI	Non indicati		
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Localizzazioni varie		
CARATTERE PREVALENTE	Di diversa natura		
RICHIESTA	Diversificata		
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti		
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)		



N.	005	23.12.96
DITTA	Calvi Pasquale	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 13 Part.: 237-238	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Spilinga	
CARATTERE PREVALENTE	Attività turistico-ricettive	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da E2 a ZTO compatibile con la realizzazione di un "Complesso turistico"	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Sufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

<b>PARERE</b>
<p>L'osservazione riveste carattere di interesse privato.</p> <p>L'intervento proposto prevede sostanzialmente la realizzazione di un "villaggio turistico" per 9.800 mc e 80 p.l.</p> <p>Il carattere della proposta, anche dal punto di vista localizzativo, non sarebbe in grado di valorizzare né le aree collinari, né quelle più direttamente collegate al centro capoluogo.</p> <p>La "sensibilità" ambientale dell'area interessata (compresa fra due fiumare e sottoposta ai vincoli ex-lege 431/85) suggerisce di non intervenire con previsioni edificatorie al fine di evitare l'avvio di processi di trasformazione più diffusi.</p> <p>La proposta, peraltro, risulta puramente indicativa non essendo accompagnata da precisi impegni realizzativi.</p>

N.	006	08.01.97
DITTA	Leuzzi Elvira	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 18 Part.: 143-145-146-147	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Torrevecchia Cattolica	
CARATTERE PREVALENTE	Residenza	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da E2 a C	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)	

<b>PARERE</b>
<p>L'osservazione riveste carattere di interesse privato.</p> <p>Le argomentazioni prodotte, discutibili anche a livello teorico, non tengono conto delle analisi relative al dimensionamento complessivo del Piano, né tantomeno del disegno di assetto territoriale proposto.</p>

N.	007	09.01.97
DITTA	Teti Antonio	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 18 Part.: 176/b	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Cattolica	
CARATTERE PREVALENTE	Residenza	
RICHIESTA	Mantenimento destinazione urbanistica e potenzialità edificatoria per come precedentemente previsto dal PdZ 167	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti in prima istanza. Sufficienti, a seguito di richiesta di documenti integrativi.	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

PARERE
<p>La previsione di zona AV1 (Verde privato vincolato), sulla area di proprietà del ricorrente, era dovuta alla presenza di un edificio esistente (come si evince dalla cartografia di base 1:5.000 fornitaci dall'Amministrazione).</p> <p>Se la stessa Amministrazione intende dar seguito agli impegni assunti (per come riferiti nell'osservazione), appare possibile riclassificare l'area AV1 in zona B1 (Adeguamento edilizio ed urbanistico).</p>

N.	008	10.01.97
DITTA	Barletta Maria Caterina	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 18 Part.: 31	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località S.Fines	
CARATTERE PREVALENTE	Attrezzature e servizi	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da F1 ad altra ZTO non precisata	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Insufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)	

PARERE
<p>L'osservazione riveste carattere di interesse privato.</p> <p>L'area interessata ricade in zona F1 (Istruzione), correttamente localizzata dal PRG adottato per il soddisfacimento dei minimi standard urbanistici, legati alle esigenze diffuse del centro urbano e della sua periferia nord.</p>

N.	009	10.01.97
DITTA	Pisano Rocco	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 18 Part.: 182	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Torrevecchia	
CARATTERE PREVALENTE	Viabilità	
RICHIESTA	Abolizione o variazione tracciato di assi viari, con proposta di utilizzo di strade alternative esistenti	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Sufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

<b>PARERE</b>	
<p>L'osservazione riveste carattere di interesse privato.</p> <p>L'area in questione, in parte destinata a "strada" ed in parte a zona C (Residenziale di espansione semintensiva), appartiene ad un ambito unitario (vedi Tav. P4 -ambito 4.1) da sottoporre a Piano di lottizzazione.</p> <p>In fase attuativa, la porzione destinata a "piazza" <sup>strada</sup> sarà scomputata dagli oneri di urbanizzazione previsti per legge. Il proprietario potrà, quindi, richiedere di intervenire (all'interno del PdL) anche se in teoria non necessariamente sul lotto ora di sua proprietà.</p>	

N.	010	13.01.97
DITTA	Acquino Vincenzo	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 18 Part.: 343	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Gagliardi	
CARATTERE PREVALENTE	Viabilità	
RICHIESTA	Abolizione o variazione tracciato di assi viari, con proposta di slittamento dell'asse longitudinale sul confine di proprietà	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Sufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

<b>PARERE</b>	
<p>L'osservazione riveste carattere di interesse privato.</p> <p>Si rivela che l'utilizzazione dell'area G3 (Comprensori turistici), che per buona parte interessa l'area in questione, è subordinata alla predisposizione di un "Piano attuativo unitario di comprensorio" (vedi Tav. P4 - ambito 9.1).</p> <p>Si rinvia alle relative norme tecniche (art. 19) che, se correttamente interpretate, destituiscono di fondamento l'osservazione prodotta.</p>	

N.	011	14.01.97
DITTA	Ierinò Salvatore ed altri	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 18 Part.: 304	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Via Europa	
CARATTERE PREVALENTE	Residenza	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da AV1 ad A	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)	

<b>PARERE</b>
<p>L'osservazione riveste carattere di interesse privato. Le consistenze edilizie, rilevate sulla fascia del lungomare, sono risultate eccessive rispetto all'assetto infrastrutturale esistente. Il Piano, pertanto, ha proposto sostanzialmente il mantenimento dei volumi esistenti ed il recupero capillare degli elementi di qualificazione dell'area a valle della ferrovia.</p>

N.	012	16.01.97
DITTA	Commisso Vincenzo	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 19 Part.: 44	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Romanò	
CARATTERE PREVALENTE	Attività turistico-ricettive	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da AV3 a ZTO compatibile con la previsione di "residenza turistica" ed "insediamenti turistico-ricettivi"	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)	

<b>PARERE</b>
<p>L'osservazione riveste carattere di interesse privato. L'ipotesi, avanzata dal ricorrente, di prevedere l'edificabilità delle aree comprese fra la SS.106 e l'arenile, non è condivisa dai progettisti del PRG. Essa appare contrastante con gli stessi interessi della collettività che, al contrario, proprio in attrezzature qualificate (come quelle previste dal PRG) possono "aspirare" ad un incremento dell'offerta turistica non necessariamente di carattere residenziale. La Relazione di accompagnamento al PRG adottato, giustifica in maniera esauriente le scelte operate ed in particolare l'opportunità di cambiare la destinazione di zona, precedentemente attribuita dal PRG "Benevolo". D'altra parte, nei 20 anni di validità di detto Piano, l'area non è stata interessata da processi di trasformazione.</p>



N.	013	16.01.97
DITTA	Femia Giuseppe ed altri	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 19 Part.: 42	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Romanò	
CARATTERE PREVALENTE	Attività turistico-ricettive	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da AV3-Parcheggi a ZTO compatibile con la previsione di "residenza turistica" ed "insediamenti turistico-ricettivi"	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)	

PARERE
<p>L'osservazione riveste carattere di interesse privato.</p> <p>L'ipotesi, avanzata dal ricorrente, di prevedere l'edificabilità delle aree comprese fra la SS.106 e l'arenile, non è condivisa dai progettisti del PRG. Essa appare contrastante con gli stessi interessi della collettività che, al contrario, proprio in attrezzature qualificate (come quelle previste dal PRG) possono "aspirare" ad un incremento dell'offerta turistica non necessariamente di carattere residenziale.</p> <p>La Relazione di accompagnamento al PRG adottato, giustifica in maniera esauriente le scelte operate ed in particolare l'opportunità di cambiare la destinazione di zona, precedentemente attribuita dal PRG "Benevolo". D'altra parte, nei 20 anni di validità di detto Piano, l'area non è stata interessata da processi di trasformazione.</p>

N.	014	16.01.97
DITTA	Lopresti Edoardo Giuseppe	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 19 Part.: 24-41	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Romanò	
CARATTERE PREVALENTE	Attività turistico-ricettive	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da AV3-Viabilità-Parcheggi-Vincolo cimiteriale a ZTO compatibile con la previsione di "residenza turistica" ed "insediamenti turistico-ricettivi"	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)	

PARERE
<p>L'osservazione riveste carattere di interesse privato.</p> <p>L'ipotesi, avanzata dal ricorrente, di prevedere l'edificabilità delle aree comprese fra la SS.106 e l'arenile, non è condivisa dai progettisti del PRG. Essa appare contrastante con gli stessi interessi della collettività che, al contrario, proprio in attrezzature qualificate (come quelle previste dal PRG) possono "aspirare" ad un incremento dell'offerta turistica non necessariamente di carattere residenziale.</p> <p>La Relazione di accompagnamento al PRG adottato, giustifica in maniera esauriente le scelte operate ed in particolare l'opportunità di cambiare la destinazione di zona, precedentemente attribuita dal PRG "Benevolo". D'altra parte, nei 20 anni di validità di detto Piano, l'area non è stata interessata da processi di trasformazione.</p>



N.	015	16.01.97
DITTA	Lazza Oreste	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 19 Part.: 39-22-71	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Romanò	
CARATTERE PREVALENTE	Attività turistico-ricettive	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da AV3-Viabilità-Parcheggi-Vincolo cimiteriale a ZTO compatibile con la previsione di "residenza turistica" ed "insediamenti turistico-ricettivi"	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)	

<b>PARERE</b>
<p>L'osservazione riveste carattere di interesse privato.</p> <p>L'ipotesi, avanzata dal ricorrente, di prevedere l'edificabilità delle aree comprese fra la SS.106 e l'arenile, non è condivisa dai progettisti del PRG. Essa appare contrastante con gli stessi interessi della collettività che, al contrario, proprio in attrezzature qualificate (come quelle previste dal PRG) possono "aspirare" ad un incremento dell'offerta turistica non necessariamente di carattere residenziale.</p> <p>La Relazione di accompagnamento al PRG adottato, giustifica in maniera esauriente le scelte operate ed in particolare l'opportunità di cambiare la destinazione di zona, precedentemente attribuita dal PRG "Benevolo". D'altra parte, nei 20 anni di validità di detto Piano, l'area non è stata interessata da processi di trasformazione.</p>

N.	016	17.01.97
DITTA	Femia Nicola Salvatore	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 17 Part.: 104-105	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Porticato	
CARATTERE PREVALENTE	Viabilità	
RICHIESTA	Abolizione o variazione tracciato di asse viario, con proposta di utilizzo di strade alternative esistenti	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Insufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)	

<b>PARERE</b>
<p>L'osservazione riveste carattere di interesse privato.</p> <p>Dall'esame dei documenti prodotti si rileva che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lo svincolo, indicato nella zonizzazione in scala 1:5.000, benchè necessario, ha carattere indicativo e quindi le "motivazioni" del ricorrente risultano infondate;</li> <li>- la strada risulta indispensabile per una efficace fluidificazione del traffico urbano nell'ambito del sistema viario complessivo proposto dal PRG adottato.</li> </ul> <p>Entrambi gli elementi infrastrutturali appaiono, comunque, marginali rispetto all'area di proprietà.</p>

N.	017	20.01.97
DITTA	Llucchi Renato ed altri	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 20 Part.: 62	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Lungomare C. Colombo Via V. Emanuele II	
CARATTERE PREVALENTE	Attrezzature e servizi	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da F1 (verde pubblico) ad A	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)	

PARERE	
Vedi parere di cui alla seconda richiesta dell'osservazione n. 049	

N.	018	21.01.97
DITTA	Totino Domenico	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 17 Part.: 617/e	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Via T. Campanella	
CARATTERE PREVALENTE	Viabilità	
RICHIESTA	Abolizione o variazione trac- ciato di asse viario, con pro- posta di utilizzo di strade al- ternative esistenti	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	<u>Insufficienti</u> , in prima istanza. <u>Sufficienti</u> , a seguito di richie- sta di documenti integrativi.	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

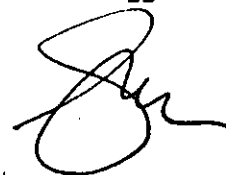
PARERE	
<p>Dall'esame dei documenti prodotti si rileva che la strada, indicata nella zonizzazione di PRG in scala 1:5.000, ha carattere indicativo.</p> <p>Ferma restando la necessità di un collegamento trasversale, come quello indicato dal PRG adottato, è evidente che, in fase di realizzazione, il tracciato di dettaglio potrà non svilupparsi necessariamente in rettilineo, per potersi adeguare ai fabbricati esistenti.</p>	

N.	019	21.01.97
DITTA	Badolato Giulio	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 20 Part.: non indicate	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Lungomare C.Colombo Via V.Emanuele II	
CARATTERE PREVALENTE	Attrezzature e servizi	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da F1 (verde pubblico) a AV4	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Sufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

PARERE	
Vedi parere cui alla seconda richiesta dell'osservazione n. 049	

N.	020	24.01.97
DITTA	Macri Maria	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 17 Part.: 184	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Via Gobetti	
CARATTERE PREVALENTE	Viabilità	
RICHIESTA	Abolizione o variazione trac- ciato di asse stradale non rea- lizzabile per presenza di edi- fici	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Sufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

PARERE	
<p>Viste le motivazioni addotte dall'osservazione (in parte colle- gabili a quelle delle osservazioni 052-053) e verificata la veri- dicità di quanto asserito dal ricorrente, appare possibile eliminare la strada trasversale da via P.Gobetti alla seconda strada di PRG (a questa parallela), in direzione della loc. Sci- nuso.</p> <p>In tal caso le relative aree di sedime saranno riclassificate in zona B2 (Adeguamento e sostituzione edilizia).</p>	



N.	021	24.01.97
DITTA	Pugliese Domenico	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 18 Part.: 168-611-162-164-405-406	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Gagliardi	
CARATTERE PREVALENTE	Attrezzature e servizi	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da "Parcheggio" e G1 a G3, modifica tracciato di asse viario	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Sufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

PARERE
<p>L'osservazione riveste carattere di interesse privato. Si rileva che la destinazione richiamata dal ricorrente come zona AV3 (Verde pubblico attrezzato per lo sport) in realtà è destinata dal PRG adottato a zona G1 (Parco pubblico). Ciò nonostante, si rileva che l'utilizzazione dell'area G3 (Comprensori turistici), che per buona parte interessa l'area in questione, è subordinata alla predisposizione di un "Piano attuativo unitario di comprensorio" (vedi Tav. P4 - ambito 9.1). Si rinvia alle specifiche norme tecniche (art. 19) che, se correttamente interpretate, destituiscono di fondamento l'osservazione prodotta.</p>

N.	022	24.01.97
DITTA	Calautti Vincenzo ed altri	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 18 Part.: 507-508-509-510	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Torrevecchia	
CARATTERE PREVALENTE	Residenza	
RICHIESTA	Mantenimento destinazione urbanistica e potenzialità edificatoria della lottizzazione Pellicano. Cambio di destinazione da AV1 a B1	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	<u>Insufficienti</u> , in prima istanza. <u>Sufficienti</u> , a seguito di richiesta di documenti integrativi.	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

PARERE
<p>L'area interessata dall'osservazione risulta edificabile dal Piano di lottizzazione "Torrevecchia". Appare possibile confermare nel PRG adottato la destinazione di zona del precedente strumento urbanistico, alle condizioni previste per la sottozona B1 (Adeguamento edilizio e urbanistico). Vedi anche parere formulato al punto 11 dell'osservazione prodotta dall'Amministrazione comunale.</p>

N.	023	24.01.97
DITTA	Albanese Francesco	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 18 Part.: 167-617-859	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Gagliardi	
CARATTERE PREVALENTE	Residenza	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da G1-F3-Parcheggi con altra ZTO di natura residenziale non meglio precisata	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Sufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

PARERE
<p>L'osservazione riveste carattere di interesse privato.</p> <p>Il terreno in oggetto (contrariamente a quanto erroneamente riportato dal ricorrente), secondo le previsioni del PRG adottato ricade in zona G1 (Parco pubblico) - F3 (Attrezzature e servizi privati) - P (Parcheggi).</p> <p>L'area interessa la "porta del Parco" ed è parte di ampio comprensorio che riveste carattere di intervento strategico sia per la riqualificazione ambientale del territorio che per lo sviluppo turistico ad esso connesso.</p>

N.	024	24.01.97
DITTA	Pugliese Alberto	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 18 Part.: 474	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Lungomare C. Colombo	
CARATTERE PREVALENTE	Residenza	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da AV1 ad A	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Sufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

PARERE
<p>L'osservazione riveste carattere di interesse privato.</p> <p>Le consistenze edilizie, rilevate sulla fascia del lungomare, sono risultate eccessive rispetto all'assetto infrastrutturale esistente. Il Piano, pertanto, ha proposto sostanzialmente il mantenimento dei volumi esistenti ed il recupero capillare degli elementi di qualificazione dell'area a valle della ferrovia.</p>

N.	025	27.01.97
DITTA	Salomone V. Salvatore ed altri	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 17 Part.: 763-720	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Via Campanella	
CARATTERE PREVALENTE	Viabilità	
RICHIESTA	Adeguate l'organizzazione viaria dell'area alle precedenti previsioni del PRG "Benevolo"	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Insufficienti, in prima istanza. Sufficienti, a seguito di richiesta di documenti integrativi.	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

PARERE	
<p>La problematica sollevata dall'osservazione è generica. Si rileva, tuttavia, che le variazioni alla rete stradale, apportate dal PRG adottato, rispetto al Piano "Benevolo", costituiscono una razionalizzazione del sistema viario complessivo sia rispetto alle trasformazioni fondiari (avvenute e previste) sia rispetto alle esigenze di collegare organicamente ambiti territoriali in precedenza non pianificati.</p>	

N.	026	27.01.97
DITTA	Bruzzese Angela ed altri	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 17 Part.: 680	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Via C. Alberto	
CARATTERE PREVALENTE	Attrezzature e servizi	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da F2 a B2, riconoscendo le potenzialità edificatorie precedenti	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Insufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)	

PARERE	
<p>Considerata la possibilità alternativa di localizzare standard per istruzione superiore nell'area adiacente lo svincolo sul doppio asse urbano, nell'isolato in questione si conferma la destinazione F2 per la sola parte di proprietà dell'Amministrazione provinciale. Di conseguenza l'indicazione grafica, relativa all'area di cui all'osservazione, può essere modificata in B2 (Adeguamento e sostituzione edilizia).</p>	

N.	027	27.01.97
DITTA	Pugliese Nicola Giovanni ed altri	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 17 Part.: 831-835	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Via E. De Nicola	
CARATTERE PREVALENTE	Attrezzature e servizi	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da F1 (istruzione) a B2, riconoscendo le potenzialità edificatorie precedenti (come da certificato di destinazione urbanistica allegato)	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Sufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

PARERE
<p>Il PRG adottato destina l'area, di cui all'osservazione, a zona F1 (Istruzione), per consentire il raggiungimento dei minimi funzionali dell'edificio scolastico contiguo.</p> <p>Nel contempo l'Amministrazione Comunale ha approvato un progetto di adeguamento di tale edificio in area adiacente (anche in funzione del lotto minimo).</p> <p>Se non sussistono altre esigenze l'area può essere oggetto di riclassificazione in zona B2 a condizione che l'eventuale utilizzazione edilizia si adegui alla morfologia della piazza antistante.</p>

N.	028	27.01.97
DITTA	Femia Vincenzo	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 20 Part.: 539	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Via G. Di Vittorio	
CARATTERE PREVALENTE	Viabilità	
RICHIESTA	Prevedere nuovo asse viario per il collegamento diretto fra Via C.Maria, Via G. Di vittoria e il Viale delle ex CC.LL.	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Sufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

PARERE
<p>La strada richiamata nell'osservazione in esame, non appare realizzabile stante la presenza di edifici sull'ipotetico tracciato proposto dal ricorrente.</p> <p>D'altra parte la sua previsione non migliorerebbe l'assetto infrastrutturale complessivo.</p>

N.	029	27.01.97
DITTA	Femia Rocco	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 20 Part.: 538	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Via G. Di Vittorio	
CARATTERE PREVALENTE	Viabilità	
RICHIESTA	Previsione di nuovo asse viario per il collegamento diretto fra Via C.Maria, Via G. Di vittoria e il Viale delle ex CC.LL.	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Sufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

<b>PARERE</b>
<p>La strada richiamata nell'osservazione in esame, non appare realizzabile stante la presenza di edifici sull'ipotetico tracciato proposto dal ricorrente.</p> <p>D'altra parte la sua previsione non migliorerebbe l'assetto infrastrutturale complessivo.</p>

N.	030	27.01.97
DITTA	Femia Marianna	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 20 Part.: 542	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Via G. Di Vittorio	
CARATTERE PREVALENTE	Viabilità	
RICHIESTA	Previsione di nuovo asse viario per il collegamento diretto fra Via C.Maria, Via G. Di vittoria e il Viale delle ex CC.LL.	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Sufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

<b>PARERE</b>
<p>La strada richiamata nell'osservazione in esame, non appare realizzabile stante la presenza di edifici sull'ipotetico tracciato proposto dal ricorrente. D'altra parte la sua previsione non migliorerebbe l'assetto infrastrutturale complessivo.</p>

N.	031	27.01.97
DITTA	Brandimarte Emilio	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 12 Part.: 282-283-435-436-438-576/585	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Amendolarella	
CARATTERE PREVALENTE	Viabilità	
RICHIESTA	Abolizione o variazione tracciato di asse viario, con proposta di slittamento sul margine della ZTO G1	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti in prima istanza. Sufficienti, a seguito di richiesta di documenti integrativi.	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

PARERE	
<p>L'osservazione riveste carattere di interesse privato. Contrasta con il disegno di Piano; nè appaiono corrette le proposte alternative. Al contrario, queste, non sono migliorative delle ipotesi di assetto complessivo del PRG adottato.</p>	

N.	032	27.01.97
DITTA	Pugliese Domenico	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 18 Part.: 218-294-312	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Via Europa	
CARATTERE PREVALENTE	Residenza	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da A ad altra ZTO non meglio precisata	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)	


PARERE	
<p>L'osservazione riveste carattere di interesse privato. L'osservazione non interpreta correttamente la riduzione del carico demografico prevista dalle NTdA per la zona A. In tale zona, limitatamente ai lotti liberi, il PRG prevede di assimilare gli indici fondiari a quelli della sottozona B1 (Adeguamento edilizio ed urbanistico). L'opportunità di prescrivere un Piano Particolareggiato per l'area a valle della ferrovia, è sufficientemente motivata nella Relazione e nelle NTdA (art. 11) del PRG.</p>	

N.	033	27.01.97
DITTA	Acquino Giuseppe ed altri	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 17 Part.: 821-902-982-983 Foglio n. 18 Part. 420-731	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Scinuso-S.Fines	
CARATTERE PREVALENTE	Viabilità	
RICHIESTA	Abolizione o variazione asse viario, con proposta di evidenziare il prolungamento esistente di Via Rosselli fino alla provinciale "Porticato". Verificare le attese edificatorie del PRG "Benevolo"	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Sufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

<b>PARERE</b>
<p>Ferma restando la necessità del collegamento previsto, per una efficace fluidificazione del traffico urbano, si rileva che la stessa nella zonizzazione di PRG in scala 1:5.000, ha carattere indicativo.</p> <p>In fase di realizzazione il tracciato di dettaglio potrà, per quanto possibile, evitare eccessive penalizzazioni alle aree dei ricorrenti</p>

N.	034	27.01.97
DITTA	Tavernese Condemi Teresa ed altri	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 17 Part.: 828	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Non indicati	
CARATTERE PREVALENTE	Attrezzature e servizi	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da F1 ad altra ZTO non meglio precisata	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	<u>Assenti</u> in prima istanza. <u>Non prodotti</u> , a seguito di richiesta di documenti integrativi	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	NO	

<b>PARERE</b>
<p>L'osservazione non risulta localizzabile: è priva di grafici identificativi, né sono stati prodotti i documenti integrativi in seguito richiesti..</p> <p>E' pertanto impossibile esprimere il parere di merito.</p>



N.	035	27.01.97
DITTA	Commisso Rosa ed altri	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 13-19 Part.: 119-134-135-136-.218- 219 ed altre Foglio n. 13 (**) Part.: 237-351	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Lacchi Romanò-Buo- nastalla-V.ne Fondo Località S. Anna-Scinuso (**)	
CARATTERE PREVALENTE	Diversificato	
RICHIESTA	Eliminazione vincolo cimite- riale; riconoscimento attività ricettiva esistente; riconosc- mento attività produttiva esi- stente	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	<u>Assenti</u> in prima istanza. <u>Sufficienti</u> , a seguito di richie- sta di documenti integrativi.	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

PARERE	
Vedi risposte al paragrafo 5 del presente documento.	

N.	036	27.01.97
DITTA	Carbone Maria in Agostino	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 18 Part.: 286-305	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Torrevecchia	
CARATTERE PREVALENTE	Viabilità	
RICHIESTA	Abolizione area con desina- zione "Piazza"	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)	

PARERE	
L'osservazione riveste carattere di interesse privato. L'area in questione, in parte destinata a "piazza" ed in parte a zona C (Residenziale di espansione semintentiva), appartiene ad un ambito unitario (vedi Tav. P4 -ambito 4.1) da sottopor- re a Piano di lottizzazione. In fase attuativa, la porzione destinata a "piazza" sarà scom- putata dagli oneri di urbanizzazione previsti per legge. Il pro- prietario potrà, quindi, richiedere di intervenire (all'interno del PdL) anche se non necessariamente sul lotto ora di sua proprietà.	



N.	037	27.01.97
DITTA	Simonetti Francesco	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 10 Part.: 141-142-373-374-414- 415-416	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Cerchietto-T. Gallizzi	
CARATTERE PREVALENTE	Attività produttive agricole	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da E1 ad altra ZTO non meglio pre- cisata	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Insufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)	

PARERE	
<p>L'osservazione riveste carattere di interesse privato. L'area, compresa fra la S.S. 281 e il torrente Gallizzi, è inte- ressata da diversi regimi vincolistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fascia di rispetto stradale per una profondità di 30 ml.;</li> <li>- vincolo ambientale ex-lege 431/85 per una distanza di 150 ml. dall'argine del torrente.</li> </ul> <p>Inoltre, lo studio geomorfologico (tav. 11) la comprende fra le aree "non utilizzabili", "globalmente instabili e/o potenzial- mente alluvionabili", rendendo possibili solo costruzioni a servizio dell'agricoltura o per attività agrituristiche.</p>	

N.	038	27.01.97
DITTA	Agostino Salvatore	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 18 Part.: 618 (ex 167/b)	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Gagliardi	
CARATTERE PREVALENTE	Residenza	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da G1 a B1 (relativamente ad una parte della part. 618)	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Sufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

PARERE	
<p>L'osservazione riveste carattere di interesse privato. Tuttavia, il terreno in oggetto (contrariamente a quanto erro- neamente riportato dal ricorrente), secondo le previsioni del PRG adottato ricade in zona G1 (Parco pubblico) -Viabilità e, liminatamente a piccole parti, in zona AV1 (Verde privato vincolato) e Parcheggi.</p> <p>L'area interessa la "porta del Parco" ed è parte di ampio com- prensorio che riveste carattere di intervento strategico sia per la riqualificazione ambientale del territorio che per lo svilup- po turistico ad esso connesso.</p>	

N.	039	27.01.97
DITTA	Tavernese Angela Maria ed altri	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 18 Part.: 35-136-137-140-141-270-754	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Torrevecchia-Mandolera	
CARATTERE PREVALENTE	Attività produttive agricole	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da E2 ad altra ZTO, di carattere residenziale, non meglio precisata	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Sufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

PARERE
<p>L'osservazione riveste carattere di interesse privato. La destinazione dell'area - E2 (Agricola collinare) - di cui all'osservazione, appare ampiamente motivata nei criteri assunti per la redazione del PRG adottato.</p> <p>D'altra parte, non sarebbe corretto "giustificare" l'espansione delle aree edificabili sulla base del solo parametro della idoneità morfologica. Appare, invece, corretto il suggerimento di evitare possibili impianti zootecnici in considerazione delle caratteristiche ambientali e morfologiche di questo ambito territoriale.</p> <p>Pertanto l'area compresa fra la strada comunale Don Beniamino e le zone di PRG B3-B4-G3-C potrà farsi comprendere nella sottozona E1 (Agricola irrigua specializzata) anziché E2, risultando altresì al di sotto della iso-ipsia del 50 m. slm. (VEDI OSSERVAZIONI 040-060)</p>

N.	040	27.01.97
DITTA	Tavernese Angela Maria ed altri	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 18 Part.: 35-136-137-140-141-270-754	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Torrevecchia-Mandolera	
CARATTERE PREVALENTE	Attività produttive agricole	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da E2 ad altra ZTO, di carattere residenziale, non meglio precisata	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Sufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

PARERE
<p>L'osservazione riveste carattere di interesse privato. La destinazione dell'area - E2 (Agricola collinare) - di cui all'osservazione, appare ampiamente motivata nei criteri assunti per la redazione del PRG adottato.</p> <p>D'altra parte, non sarebbe corretto "giustificare" l'espansione delle aree edificabili sulla base del solo parametro della idoneità morfologica. Appare, invece, corretto il suggerimento di evitare possibili impianti zootecnici in considerazione delle caratteristiche ambientali e morfologiche di questo ambito territoriale.</p> <p>Pertanto l'area compresa fra la strada comunale Don Beniamino e le zone di PRG B3-B4-G3-C potrà farsi comprendere nella sottozona E1 (Agricola irrigua specializzata) anziché E2, risultando altresì al di sotto della iso-ipsia del 50 m. slm. (VEDI OSSERVAZIONI 039-060)</p>

N.	041	27.01.97
DITTA	Mesiti Aldo	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 17 Part.: 259/a-574/a-581/a- 470/b-579/b-668	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Camocelli Via Gramsci-Via c. Alberto- Via Matteotti	
CARATTERE PREVALENTE	Attività produttive Residenza	
RICHIESTA	Riconoscimento attività pro- duttiva artigianale esistente. Cambio di destinazione da F2 ad altra ZTO di carattere re- sidenziale (già occupata da fabbricati regolarmente auto- rizzati)	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Sufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

PARERE	
<p>L'osservazione sottopone due richieste. Si è del parere che: Per la <u>prima</u> (loc. Camocelli) la concessione legittimamente rilasciata prima dell'adozione del PRG può essere realizzata e non è sottoposta alle norme di salvaguardia (vedi art. 48 NTdA). Tuttavia riconoscendo una attività produttiva <u>preesi-</u> <u>stente</u>, l'area può essere riclassificata D2 (Attività produttive esistenti).</p> <p>Per la <u>seconda</u> (via Gramsci), considerata la possibilità alternativa di localizzare standard per istruzione superiore nell'area adiacente lo svincolo sul doppio asse urbano, nell'isolato in questione si conferma la destinazione F2 per la sola parte di proprietà dell'Amministrazione provinciale. Di conseguenza l'indicazione grafica, relativa all'area di cui all'osservazione, può essere modificata in B2 (Adeguamento edilizio ed urbanistico).</p>	

N.	042	27.01.97
DITTA	Albanese Emilio	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 17 Part.: 242	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località S. Anna	
CARATTERE PREVALENTE	Viabilità	
RICHIESTA	Abolizione (almeno in parte) dell'area parcheggio, con cambio di destinazione in ZTO B o G3. Verificare le attese edificato- rie del PRG "Benevolo"	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)	

PARERE	
<p>L'osservazione riveste carattere di interesse privato. Il PRG adottato ha individuato un sistema di parcheggi mirati a favorire proprio la ricettività turistica del lungomare, per utenze giornaliere provenienti dai comuni limitrofi. Tali parcheggi, in aree ancora libere da edificazioni, sono strategici rispetto agli obiettivi perseguiti. D'altra parte la presenza della ferrovia, risulta fortemente pe- nalizzante per l'area in esame che, pertanto, ha ridottissime susceptività edificatorie.</p>	

N.	043	28.01.97
DITTA	Commisso Maria ed altri	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 18 Part.: 853-854-616	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Torrevecchia	
CARATTERE PREVALENTE	Viabilità	
RICHIESTA	Variazione asse viario, con proposta di utilizzare un tracciato esistente	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	<u>Insufficienti</u> in prima istanza. <u>Non prodotti</u> , a seguito di richiesta di documenti integrativi	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	NO	

PARERE
L'osservazione non risulta localizzabile: è priva di grafici identificativi, né sono stati prodotti i documenti integrativi in seguito richiesti. È pertanto impossibile esprimere il parere di merito.

N.	044	28.01.97
DITTA	Correale Santacroce Maria ed altri	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 15 Part.: 278-280-282-283-284-285-288-320	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Cavalleria	
CARATTERE PREVALENTE	Attività produttive agricole	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da AVI a ZTO E (limitatamente alle part. 280-282)	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)	

PARERE
Il Verde privato vincolato (AVI) attribuito dal PRG adottato all'area oggetto dell'osservazione, ha l'obiettivo di salvaguardare l'edificio "Villa Macri", emergenza di memoria storica integrata al verde di pertinenza. Fermo restando che per il "piccolo giardino all'italiana" e per il Viale di accesso all'edificio dovrà essere garantita l'integrità ambientale, appare evidente come per le aree ad attuale attuale destinazione agricola debbono essere fatte ulteriori precisazioni, mirate a garantire un corretto ritorno economico delle attività che, peraltro, utilizzano provvidenze di legge specifiche del settore agricolo. A tale scopo si propone di integrare il contenuto dell'art. 18 - sottozona AV1 - con le seguenti indicazioni: <u>Attività agricole all'interno dell'area "Villa Macri"</u> <i>"E' consentito il mantenimento delle attuali attività agricole con divieto di modificare gli impianti arborei esistenti e, per le altre colture, con la possibilità di procedere solo ai tradizionali avvicendamenti".</i>



N.	045	28.01.97
DITTA	Barillaro Francesco ed altri	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 15 Part.: 2-3	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Cerchietto	
CARATTERE PREVALENTE	Attività produttive agricole	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da E1 ad altra ZTO, di carattere resi- denziale, non meglio precisata	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Sufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

PARERE	
<p>L'osservazione riveste carattere di interesse privato. Nel PRG adottato l'area non risulta "bianca" (priva di desti- nazione), ma assume con precisione la destinazione di zona E1 (Agricola irrigua specializzata) nel rispetto della normati- va vigente sulla suddivisione del territorio comunale in zone omogenee (DM 1144/68).</p>	

N.	046	28.01.97
DITTA	Serafino Agostini Maria	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 20 Part.: 425-502	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Lingomare C.Colombo-Via Emanuele II	
CARATTERE PREVALENTE	Residenza Attrezzature e servizi	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da F1 (verde pubblico) ad altra ZTO non precisata	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)	

PARERE	
<p>Vedi parere di cui alla seconda richiesta dell'osservazione n. 049.</p>	

N.	047	28.01.97
DITTA	Agostini Orazio	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 20 Part.: 476	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Via V. Emanuele II	
CARATTERE PREVALENTE	Residenza Attrezzature e servizi	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da F1 (verde pubblico) ad altra ZTO non precisata	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)	

PARERE	
Vedi parere di cui alla seconda richiesta dell'osservazione n. 049.	

N.	048	28.01.97
DITTA	Lo Schiavo Valeria Francesca	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 20 Part.: 12	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Via 1° Maggio	
CARATTERE PREVALENTE	Attrezzature e servizi	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da F2 ad altra ZTO, di carattere residenziale, non meglio precisata	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)	

PARERE	
<p>L'osservazione riveste carattere di interesse privato.</p> <p>L'area in questione interessa la zona F2 (attrezzature pubbliche urbane e comprensoriali) già destinata a tali funzioni dal PRG "Benevolo".</p> <p>La Variante al PRG adottata, conferma tale destinazione, attribuendo a tale zona una funzione strategicamente rilevante nel disegno urbanistico proposto. Sulla stessa zona, peraltro, in un passato recente, l'Amministrazione aveva manifestato l'intenzione di promuovere un'opera pubblica di livello comprensoriale. E' da rilevare, infine, che le motivazioni dell'osservazione, dal punto di vista della presunta legittimità acquisita sull'area di proprietà, non appaiono corrette.</p>	

N.	049	28.01.97
DITTA	Lucà Malgeri Marina ed altri	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 20 Part.: 41-574	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Via XX Settembre	
CARATTERE PREVALENTE	Attrezzature e servizi	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da F1 (verde pubblico) ad altra ZTO non precisata	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)	

<b>PARERE</b>
<p>L'osservazione sottopone due richieste:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la <u>prima</u>, relativa all'area oggetto di vincolo della Soprintendenza archeologica della Calabria, non appare correttamente motivata; su tale richiesta potrà, comunque, esprimersi l'ente in questione prima dell'approvazione del PRG;</li> <li>- la <u>seconda</u>, relativa alla zona F1 (Verde pubblico), prevista dal PRG adottato nel tentativo di qualificare con attrezzature a verde il lungomare.</li> </ul> <p>Per la <u>seconda</u> richiesta appare realistica l'eliminazione del vincolo preordinato dal PRG adottato, stante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la frammentarietà della fascia di verde che, più in generale si verrebbe ad attuare nel tratto di via C.Colombo (per gli isolati in destra e sinistra di via Duca degli Abruzzi);</li> <li>- la complessità delle acquisizioni pubbliche relative ad un elevato numero di particelle catastali di modeste dimensioni;</li> <li>- l'entità delle trasformazioni edilizie, ancorché abusive (o con richiesta di sanatoria in itinere) che ormai interessano per lo più residenze consolidate.</li> </ul> <p>In tal caso tali aree potrebbero essere riclassificate in zona A (Conservazione del tessuto edilizio ed urbanistico)</p>

N.	050	28.01.97
DITTA	Rottoli Pellicano Elvira	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 20 Part.: 61	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Lungomare C.Colombo- Via V.Emanuele II	
CARATTERE PREVALENTE	Residenza Attrezzature e servizi	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da F1 (verde pubblico) ad altra ZTO non precisata	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)	

<b>PARERE</b>
Vedi parere di cui alla seconda richiesta dell'osservazione n. 049.

N.	051	28.01.97
DITTA	Scarfò Antonietta	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 20 Part.: 482	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Via Duca degli Abruzzi	
CARATTERE PREVALENTE	Viabilità	
RICHIESTA	Abolizione o variazione tracciato di asse viario (da Via XX Settembre alla ferrovia)	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	<u>Assenti</u> in prima istanza. <u>Sufficienti</u> , a seguito di richiesta di documenti integrativi.	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

PARERE
La strada richiamata dall'osservazione in esame è un evidente errore di graficizzazione. Pertanto la stessa deve intendersi eliminata riclassificando l'area in zona A

N.	052	28.01.97
DITTA	Lopresti Maria Teresa	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 17 Part.: 1108/b	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Scinuso	
CARATTERE PREVALENTE	Viabilità	
RICHIESTA	Abolizione o variazione tracciato di assi viari, con proposta di confermare la viabilità prevista dal PRG "Benevolo"	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Sufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

PARERE
L'osservazione sottopone due richieste: - la <u>prima</u> , relativa alla strada longitudinale, parallela a via P.Gobetti, che risulta tangente al fabbricato esistente di proprietà del ricorrente; per tale strada, graficizzata nella zonizzazione in scala 1:5.000, in fase esecutiva potranno apportarsi variazioni di tracciato tali da consentire congrui distacchi dalle abitazioni secondo le norme del Regolamento Edilizio; - la <u>seconda</u> , relativa alla strada trasversale, si ricollega alla osservazione 022; in particolare di tale strada appare possibile l'eliminazione, riclassificando le relative aree di sedime in zona B2 (Adeguamento e sostituzione edilizia).

N.	053	28.01.97	PARERE
DITTA	Macri Angelina		Vedi osservazione n. 052
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 17 Part.: 1108/a/c-1194-1195 (ex 500)-303-183		
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Scinuso		
CARATTERE PREVALENTE	Viabilità		
RICHIESTA	Abolizione o variazione trac- ciato di assi viari, con propo- sta di confermare la viabilità prevista dal PRG "Benevolo"		
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	<u>Insufficienti</u> , in prima istanza. <u>Sufficienti</u> , a seguito di richie- sta di documenti integrativi.		
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI		

N.	054	28.01.97	PARERE
DITTA	Tavernese Maria Caterina		Vedi parere di cui alla seconda richiesta dell'osservazione n. 049.
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 20 Part.: 60		
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Lungomare C.Colombo-Via V.Emanuele II-Via Duca degli abruzzesi		
CARATTERE PREVALENTE	Residenza Attrezzature e servizi		
RICHIESTA	Cambio di destinazione da F1 (verde pubblico) ad altra ZTO non precisata		
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti		
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)		



N.	055	28.01.97
DITTA	Femia Maria Immacolata	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 18 Part.: 180	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Viale ex ferrovia CC.LL.	
CARATTERE PREVALENTE	Residenza Viabilità	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da P (Piazza) ad altra ZTO non precisata	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)	

PARERE	
<p>L'osservazione riveste carattere di interesse privato. L'area in questione, in parte destinata a "piazza" ed in parte a zona C (Residenziale di espansione semintensiva), appartiene ad un ambito unitario (vedi Tav. P4 -ambito 4.1) da sottoporre a Piano di lottizzazione.</p> <p>In fase attuativa, la porzione destinata a "piazza" sarà scomputata dagli oneri di urbanizzazione previsti per legge. Il proprietario potrà, quindi, richiedere di intervenire (all'interno del PdL) anche se non necessariamente sul lotto ora di sua proprietà.</p>	

N.	056	28.01.97
DITTA	Femia Giuseppe ed altri	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 18 Part.: 192.	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Torrevecchia	
CARATTERE PREVALENTE	Residenza	
RICHIESTA	Mantenimento destinazione urbanistica e potenzialità edificatoria della lottizzazione Pellicano. Cambio di destinazione da AV1 a B1	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Insufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)	

PARERE	
<p>L'area interessata dall'osservazione risulta edificabile dal Piano di lottizzazione "Torrevecchia"</p> <p>Appare possibile confermare nel PRG adottato la destinazione di zona del precedente strumento urbanistico, alle condizioni previste per la sottozona B1 (Adeguamento edilizio e urbanistico).</p> <p>Vedi anche parere formulato al punto 11 dell'osservazione prodotta dall'Amministrazione comunale.</p>	

N.	057	28.01.97
DITTA	Zavaglia Giovanna	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 20 Part.: 11	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Via C. Maria	
CARATTERE PREVALENTE	Attrezzature e servizi	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da F2 a ZTO B1	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Sufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

PARERE
<p>L'osservazione riveste carattere di interesse privato.</p> <p>L'area in questione interessa la zona F2 (attrezzature pubbliche urbane e comprensoriali) già destinata a tali funzioni dal PRG "Benevolo".</p> <p>La Variante al PRG adottata, conferma tale destinazione, attribuendo a tale zona una funzione strategicamente rilevante nel disegno urbanistico proposto. Sulla stessa zona, peraltro, in un passato recente, l'Amministrazione aveva manifestato l'intenzione di promuovere un'opera pubblica di livello comprensoriale. E' da rilevare, infine, che le motivazioni dell'osservazione, dal punto di vista della presunta legittimità acquisita sull'area di proprietà, non appaiono corrette.</p>

N.	058	28.01.97
DITTA	Gallucci Claudio ed altri	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 20 Part.: 62	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Lungomare C. Colombo-Via V. Emanuele II	
CARATTERE PREVALENTE	Attrezzature e servizi	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da F1 (verde pubblico) ad altra ZTO non precisata	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)	

PARERE
<p>E' opportuno precisare che il documento proposto dalla ditta in questione è stato prodotto in forma di ricorso (al PRG adottato) presso il TAR della Calabria.</p> <p>Sotto forma di osservazione la stessa ditta ha avanzato l'istanza n. 017.</p> <p>Per il merito, vedi parere di cui alla seconda richiesta della osservazione n. 049.</p>



N.	059	28.01.97
DITTA	Agostino Rosamaria ed altri	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. Part.:	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Territorio comunale	
CARATTERE PREVALENTE	Attività turistico-ricettive	
RICHIESTA	Argomentazioni generali, con richiesta di individuare ulteriori aree da destinare ad insediamenti turistici	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)	

PARERE	
Vedi risposta al paragrafo 5 del presente documento	

N.	060	29.01.97
DITTA	Tavernese Angela Maria ed altri	
RIFERIMENTI CATASTALI	Foglio n. 18 Part.: 35-136-137-140-141-270-754	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Località Torrevecchia-Mandolera	
CARATTERE PREVALENTE	Attività produttive agricole	
RICHIESTA	Cambio di destinazione da E2 ad altra ZTO, di carattere residenziale, non meglio precisata	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Sufficienti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI	

PARERE	
L'osservazione riveste carattere di interesse privato. La destinazione dell'area - E2 (Agricola collinare) - di cui all'osservazione, appare ampiamente motivata nei criteri assunti per la redazione del PRG adottato. D'altra parte, non sarebbe corretto "giustificare" l'espansione delle aree edificabili sulla base del solo parametro della idoneità morfologica. Appare, invece, corretto il suggerimento di evitare possibili impianti zootecnici in considerazione delle caratteristiche ambientali e morfologiche di questo ambito territoriale. Pertanto l'area compresa fra la strada comunale Don Beniamino e le zone di PRG B3-B4-G3-C potrà farsi comprendere nella sottozona E1 (Agricola irrigua specializzata) anziché E2, risultando altresì al di sotto della iso-ipsia del 50 m. slm. (VEDI OSSERVAZIONI 039-040)	

N.	061	29.01.97
DITTA	Sindaco Comune di M. di Gioiosa J.	
RIFERIMENTI CATASTALI	Non indicati	
RIFERIMENTI TOPONOMASTICI	Localizzazioni varie	
CARATTERE PREVALENTE	Diversificato	
RICHIESTA	Argomentazioni varie	
GRAFICI IDENTIFICATIVI PRESENTATI	Assenti	
OSSEVAZIONE IDENTIFICABILE	SI (dai contenuti)	

PARERE
Vedi risposte al paragrafo 5 (punti 1-12) del presente documento



## ALLEGATO

omissis ...

### 5. IL PROGETTO DI PIANO

#### 5.1 Lo "scenario" di riferimento

Nello "scenario" di riferimento del Piano Territoriale di Coordinamento Regionale con valenza paesistica (vedi par. 2.2), il territorio di M.na di Gioiosa J. rappresenta la "cerniera" tra la potenziata direttrice di previsione "Area dello Stretto-costiera ionica-Puglia" e la SS.106 per la Locride ed apparare destinato a interventi di "riorganizzazione territoriale di incentivazione costiera" anche per la sua relazione ormai consolidata con l'"Area progetto del Sistema Serre-Poro", ambito naturalistico con rilevante vocazione turistica.

Ciò risulta, peraltro, convalidato dall'evidente riscontro sui fenomeni conseguenti alle parziali attuazioni delle previsioni (prima fra tutte l'apertura della SSV Rosarno-M.na di Gioiosa J).

Tale "scenario" ha permesso di formulare ipotesi che, da un lato, assecondano e promuovono le vocazioni del territorio verso un assetto urbanistico equilibrato nell'ambiente, dall'altro, favoriscono "specializzazioni" produttive fortemente correlate al "ruolo di posizione" del Comune e alle dinamiche di sviluppo di area vasta ipotizzate dallo schema di PTCR.

Le analisi dello stato di fatto del territorio di M.na di Gioiosa J., precedentemente illustrate, hanno permesso di valutare preliminarmente la congruità dello "scenario" ipotizzato con la realtà territoriale e socio-economica interna, chiarendo, al contempo, i possibili contorni della politica e del governo dell'assetto territoriale a tale scenario conseguenti.

La funzione di "cerniera" che il territorio comunale assume nei confronti delle ipotesi di potenziamento della SS. 106 jonica, per il rinnovato assetto dei collegamenti e dei flussi di traffico regionali ed interregionali verso la Puglia contemplato dallo schema di PTCR, si sposa perfettamente con l'evidente necessità di eliminare l'ormai congestionato traffico di attraversamento del Capoluogo mediante la realizzazione di una variante a monte dell'abitato, con l'individuazione di aree dedicate allo scambio intermodale e allo stoccaggio merci da e per la Piana di Gioia Tauro e la Locride in grado di promuovere iniziative imprenditoriali oggi non efficacemente indirizzate dal vigente PRG, con la richiesta di centri e attrezzature di servizio per l'apparato produttivo.

Le ipotesi di valorizzazione turistica (balneare e collinare) ed il possibile ruolo di collegamento e coordinamento tra turismo marino, collinare e montano (le Serre attraverso la SS. 281 e la SS. 501) deducibile dallo schema di PTCR, appaiono adeguatamente convalidate dalla sostanziale integrità del territorio comunale (in particolare modo quella al

di sopra dei 50 m. slm), dal vigente sistema dei vincoli, dalla sufficiente ordinata situazione del tessuto urbano del capoluogo e ben si accordano con le rilevate necessità di riqualificazione degli insediamenti, con la volontà di integrare le attività agricole (sempre più marginali) con quelle turistiche, con l'aspirazione ad incrementare le attività direzionali del capoluogo, nonché la dotazione di servizi ed attrezzature di fascia alta rispetto alla popolazione residente con l'intento di ottenere un adeguato "effetto città".

Ciò appare ancor più realistico e possibile se si considera che l'assetto degli insediamenti non è più soggetto alla pressante richiesta di nuove espansioni edilizie (viste le proiezioni demografiche che verosimilmente riducono ad appena qualche centinaio di abitanti l'incremento decennale di previsione), che i nuclei rurali esistenti (Junchi, Leggio, Camocelli Sup. ed Inf., Drusù), da porre alla base del decollo agriturismo, sono ancora sostanzialmente integri e comunque da consolidare anche per garantire un efficace presidio agricolo, che i costi per la realizzazione di servizi ed attrezzature di fascia alta sono realmente sostenibili solo se costituiscono anche infrastrutture di supporto al turismo e, in quanto tali, offrono un adeguato ritorno economico.

## 5.2 Esigenze ed obiettivi

Nei prossimi anni (vedi proiezioni demografiche al par. 4.5) M. di Gioiosa J. non dovrà confrontarsi con ulteriori processi di espansione e di crescita, ma con domande differenziate tese sia al miglioramento della qualità abitativa che alla formazione di un patrimonio fisso sociale per il turismo. Accanto ai bisogni quantitativi si pongono, perciò, soprattutto esigenze di miglioramento qualitativo:

- dare una qualificazione funzionale ed ambientale alle aree urbane ed extraurbane, razionalizzando, in primo luogo, l'accessibilità e l'attraversamento;
- alla richiesta di nuove aree per la residenza si sostituisce piuttosto quella di centri e attrezzature di servizio dell'apparato produttivo (industria, artigianato, turismo);
- le nuove limitate espansioni del centro urbano, dovranno in ogni caso essere localizzate con l'ottica della riqualificazione e della ricucitura dell'esistente;
- potenziare e razionalizzare la maglia viaria del centro urbano e i collegamenti con e fra i nuclei minori;
- nell'area dei "Giardini" e di "Torre Galea" dovrà essere strettamente perimetrato l'esistente, prevedendo l'inserimento delle attrezzature e dei servizi di base;
- nei nuclei interni, a carattere semi-rurale, prevale l'obiettivo del loro consolidamento onde evitare l'abbandono delle attività agricole;
- il terziario, non qualificato, esige strutture apposite ma anche possibilità di integrazione con i tessuti residenziali e produttivi; - colmare l'assenza di taluni servizi sociali nelle aree periferiche al centro e nelle frazioni più interne;

- prevedere attrezzature per il tempo libero e a servizio dell'apparato produttivo (turismo compreso), caratterizzate da elevata accessibilità e dalla possibilità di essere interconnesse con quelle dei comuni limitrofi.

Ovviamente tali esigenze non si esauriscono nella "Variante".

L'Amministrazione dovrà dare "risposte" non solo attraverso la corretta attuazione del nuovo strumento di Piano, ma anche attraverso un'opera assidua di gestione tesa alla preservazione delle risorse ambientali e dei caratteri insediativi ormai conformati per dimensioni e struttura, ma largamente incompiuti sul piano qualitativo.

In particolare, condizione essenziale è la messa a punto di una più adeguata struttura tecnico-operativa ed il miglioramento delle dotazioni informative sullo stato del territorio.

Più ordini di obiettivi sono, dunque, alla base del modello di assetto della "Variante":

- l'inserimento attivo di M.na di Gioiosa J. nel processo di trasformazione che investe la valle del Torbido (nuovi scambi commerciali e culturali, nuova direzionalità dei servizi superiori, nuovi flussi turistici);
- un più corretto equilibrio tra ambiente costruito e ambiente naturale con fini di salvaguardia e di valorizzazione delle risorse ambientali ma anche di protezione dell'habitat dai rischi diffusi (in particolare il rischio idrogeologico);
- sviluppare e "arricchire", sotto il profilo qualitativo, la morfologia insediativa confermando e ampliando l'impianto viario a "maglia ortogonale" del centro principale e/o correggendo le distorsioni legate ai processi di urbanizzazione "spontanei";
- previsione di infrastrutture, di attrezzature e di servizi urbani coerenti con le funzioni produttive (ed in particolare turistiche) che presumibilmente M.na di Gioiosa J. svolgerà nei prossimi anni;
- il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio, realizzato soprattutto negli ultimi decenni, attraverso un'opportuna dotazione di servizi di base e infrastrutture di collegamento secondario;
- il raccordo del sistema stradale locale con le recenti realizzazioni infrastrutturali e con quelle previste, in modo da garantire ai vari livelli le più opportune interconnessioni funzionali.

### 5.3 Le scelte progettuali

#### 5.3.1 La struttura dell'assetto insediativo

L'esplicitazione di tali obiettivi, verificati e resi coerenti con il risultato delle analisi e delle valutazioni svolte alle varie scale e nei diversi settori, ed in particolare con:

- lo "scenario" di riferimento fornito dal PTC;

- le valutazioni sugli andamenti demografici e le relative proiezioni in un arco decennale;
  - le esigenze emerse dalle analisi geologiche (vincoli e compatibilità),
- si configura nella struttura dell'assetto insediativo di progetto.

Tre livelli caratterizzano la definizione di tale assetto.

A *livello sub-regionale* prevalgono gli aspetti legati alla viabilità, all'ambiente, ai ruoli funzionali di centro turistico-commerciale attribuibili a M.na di Gioiosa J..

La configurazione a "pettine" del territorio, strutturato sulla SS. 106 e sulla viabilità ad essa ortogonale, ha favorito in passato le maggiori convenienze insediative. Oggi il sistema insediativo e relazionale non permette un attraversamento agevole del centro urbano sulla SS. 106 (congestionamento veicolare, con sovrapposizione di funzioni, ecc.).

Il nuovo modello è caratterizzato dalle relazioni che consentono la SSV Jonio-Tirreno e la variante alla SS. 106; si ribaltano le percorrenze viarie costiere; il doppio svincolo tra superstrada e la variante alla SS. 106, presso il Torbido, costituisce la nuova "porta" urbana sia per quanto riguarda la viabilità che la localizzazione di attrezzature strategiche (l'Autoporto e l'area artigianale ed industriale). Il ché evita il congestionamento attuale allo svincolo (precaro nel comune di Grotteria) della SSV e limita la spinta urbanizzativa che vi si è determinata in questi ultimi anni.

La SS. 106, alleggerita dal traffico di attraversamento, diviene l'asse di connessione costiero in grado di correlare più direttamente Siderno, la marina di Grotteria, Roccella J. e di migliorare la fruizione per servizi ed attività commerciali e turistiche di ognuna delle unità componenti.

La riqualificazione funzionale del centro urbano e gli interventi di potenziamento delle attività del turismo e del tempo libero, incrementano il ruolo di M.na di Gioiosa J. come luogo di ricettività sia stagionale che quotidiana.

Il "Parco naturale del Romano", nella particolare conformazione ambientale di M.na di Gioiosa J., rappresenta un'ulteriore "porta" verso l'ambiente naturale ed un'occasione per lo sviluppo di iniziative turistiche e di tempo libero complementari (quali trekking, agriturismo, ecc); questa iniziativa, in particolare, è emblematica in quanto la sua reale porzione rende peculiare il contenimento del "consumo" di ambiente, la protezione delle testimonianze culturali e storiche e la rivalutazione delle stesse aste torrentizie.

A *livello urbano*, gli elementi prima individuati precisano i connotati del modello insediativo. Il ripristino e la valorizzazione delle valenze ambientali determina una riarticolazione delle relazioni fra parti costruite e non che evitano "saldature" tra tessuti edilizi di natura diversa (urbani, rurali, ecc.) e precisano le funzioni di ognuna delle unità componenti sia pure fra loro integrate.

Il contenimento della dispersione insediativa favorisce una più diretta relazione tra vecchie e nuove aggregazioni e l'ambiente.

Le scansioni determinate dalle incisioni vallive vengono esaltate anche attraverso i vincoli idrogeologici e ambientali (ex-lege n. 431/85).

La scansione in "fasce" territoriali favorisce la diversa caratterizzazione insediativa:

- nella fascia più alta si è accentuata la formazione di frazioni semirurali compatte nell'ambiente naturale accidentato;
- nella fascia intermedia si è contenuta la disseminazione insediativa ordinando e ricomponendo le edificazioni lungo le strade (la vicinanza con il centro urbano non pone problemi di attrezzature di servizio ma solo di miglioramento viario);
- nella fascia pianeggiante, anche attraverso una più precisa articolazione di ruoli funzionali, si sono delimitate unità insediative ben definite nei margini e nella consistenza, rapportandole ai bordi alle condizioni ambientali (i "giardini", il mare, le aste torrentizie).

Nel centro urbano si estende la maglia viaria ortogonale attraverso il raddoppio del suo asse storico (la SS.106) con la realizzazione del *doppio asse urbano*. Ad esso si connettono sia le parti che ospitano le attrezzature civili maggiori sia il parco urbano.

Tale asse rappresenta anche l'elemento di connessione con il lungomare.

La riqualificazione turistica del lungomare (*con ipotesi di razionalizzazione e di valorizzazione di quanto già esistente, nonché di nuove destinazioni sportive, ricreative e turistico-balneari nella fascia orientale a valle della SS.106 oltre il Torrente Romanò*), rappresenta un elemento di forte caratterizzazione del modello alla scala urbana.

L'eventuale prolungamento, in questa direzione, esige una sua progettazione unitaria (vedi progetto "parco") ed una attenta verifica di compatibilità ambientale. Per la parte esistente si privilegiano utilizzazioni prevalentemente pedonali, pur non rinunciando alla possibilità di garantire una percorribilità veicolare per il funzionamento dei servizi e dei soccorsi e nei periodi di "bassa stagione".

Per favorire un rapporto diretto fra la costa e le parti oltre la SS.106, sono stati proposti due nuovi collegamenti: il primo fra il terminale nord e il doppio asse urbano (ex area ferrovia CL) con svincolo a monte dell'abitato; il secondo fra il terminale sud ed un nuovo asse di "scorrimento" con svincolo sulla SS.281. All'altezza dei rispettivi sottopassi alla ferrovia e alla SS.106, sono state individuate aree di sosta e parcheggio. Tali proposte appaiono opportune anche dal punto di vista della organizzazione dei flussi di traffico interni stante il ruolo di "assi di riorganizzazione urbana" che assumeranno l'attuale SS.106 e il parallelo doppio asse su richiamato.

Il complesso delle scelte attribuisce alla viabilità longitudinale funzioni differenziate:

- commerciale e "civile" per l'ex SS.106 (e le immediate vicinanze),
- di distribuzione interquartiere per il doppio asse urbano (ex Calabro-Lucane),
- di supporto (passeggiata e tempo libero) per il lungomare.

Il sistema viario determina nelle trasversali, da una parte, le connessioni con le "unità di quartiere" del centro, dall'altra il collegamento diretto con le frazioni e con gli svincoli della viabilità regionale.

L'introduzione di "qualità insediative" e la "protezione ambientale" caratterizzano il modello *al livello delle singole parti territoriali*.

Per quanto riguarda i quartieri preesistenti e il consolidamento delle nuove urbanizzazioni, il miglioramento della viabilità di distribuzione e la localizzazione di attrezzature sociali tendono a dare "riconoscibilità" alle parti attraverso una più diretta correlazione ambientale. La riqualificazione urbanistica del Capoluogo, è attuata attraverso un disegno urbano caratterizzato da gerarchie distributive e funzionali, da una maglia viaria completata, per quanto possibile, nella "scacchiera" che distribuisce allo stato di fatto la parte centrale dell'abitato, nonché da aree "specializzate" e spazi urbani "qualificati". Per quest'ultimo aspetto si sono, fra l'altro, recuperati i "vuoti urbani" dell'ex ferrovia CL, razionalizzate le aree del quartiere Pellicano (specificandone le funzioni), inglobate le aree Peep (verificando l'impianto insediativo e le consistenze).

In particolare, è parso opportuno, da un lato, assecondare le linee di sviluppo già accreditate da interventi finanziati o in fase di prossima realizzazione, dall'altro, effettuare variazioni per le aree libere con l'intento di armonizzare le previsioni Peep con il nuovo assetto della Variante.

Sono state ricucite le parti di città consolidata, con le edificazioni degli ultimi 20 anni, secondo una configurazione morfologica utile a definire il margine fra gli usi urbani e quelli agricoli. Ciò ha indotto ad evitare nuove "compromissioni" del territorio agricolo di maggiore pregio (l'area dei Giardini), pur assecondando l'esigenza del recupero urbanistico e l'adeguamento agli standards di servizio.

La "rivitalizzazione" delle funzioni del nucleo centrale è stata attuata determinando una maggiore permeabilità tra fascia litoranea e aree urbanizzate all'interno (ridefinendo le infrastrutture e ricomponendo i tessuti edilizi).

Porzioni dell'ambiente naturale e preesistenze storiche significative (come il "dromo") assumono a questo livello un proprio ruolo come catalizzatori della riqualificazione ambientale. Oltre al citato parco del Romanò (nel quale si riorganizzano le attrezzature sportive), l'area turistico-ricettiva richiede una preventiva definizione ambientale. Il mantenimento dei valori testimoniali del "dromo", per il quale si suggerisce un apposito progetto, assume particolare significato per le aree di espansione.

Il complesso delle scelte progettuali è fortemente correlato e tende a risolvere in modo unitario i problemi di assetto e di corretta utilizzazione del territorio, così come emerso dalle analisi, per facilitare il processo di sviluppo economico ipotizzato dallo "scenario" regionale per M.na di Gioiosa J..

Così la difesa e la valorizzazione delle zone di rilevante valore naturalistico (il Parco pubblico, l'arenile, i centri rurali) e le emergenze storico-testimoniali (Torre Galea, Torre del Cavallaro, anfiteatro romano), sono interpretate in chiave non vincolistica, ma propositiva nella convinzione che lo stesso ritorno economico sia l'origine e la garanzia della difesa dell'ambiente e della qualità urbana.

Infatti se si raggiungerà la consapevolezza che l'amenità dei luoghi e la qualità degli stessi spazi urbani, ancora più della stessa qualità dei servizi offerti, costituiscono l'elemento principale dell'attrazione turistica (mentre la cementificazione delle coste e il congestionamento urbano ne sono la principale causa di declino), allora gli stessi interventi per il decollo delle attività turistiche avranno come primo obiettivo quello di garantire il non consumo di beni non riproducibili.

D'altra parte, se tale angolazione propositiva viene a volte stravolta là dove l'eccezionalità dei luoghi può innescare tendenze speculative di grosso ritorno economico, appare molto più realistica per un territorio come quello di M.na di Gioiosa J. che, pur privo di eccezionalità, si presenta ancora per molti versi integro e disponibile ad una riqualificazione e ad una valorizzazione sia degli insediamenti urbani che del patrimonio naturalistico.

### 5.3.2 L'articolazione in zone

In relazione alle peculiarità delle singole situazioni locali, il territorio comunale è stato articolato in "zone omogenee" così come, peraltro, prescritto dal DM n. 1444/68.

Con tale articolazione la soluzione dei problemi urbani di M.na di Gioiosa J. è stata indirizzata, oltre che alla migliore organizzazione generale della città e del territorio, alla capacità di trasformazione e qualificazione di quanto fin qui realizzato. Ciò ha consentito, peraltro, di seguire, per quanto possibile, l'andamento dei fenomeni reali e individuare le più opportune forme di attuazione del Piano che tengano conto, da una parte, delle esigenze individuali degli utenti, dall'altra, di quelle sociali della comunità di M. di Gioiosa J.

La zona A - "Conservazione del tessuto edilizio ed urbanistico" è stata individuata fra gli assi longitudinali della ferrovia e del lungomare, fino alle testate dei torrenti Torbido e Romanò. Presenta caratteri insediativi differenti sia per epoca di costruzione che di degrado ed obsolescenza degli edifici.

La memoria storica e culturale (vi si comprende l'antico borgo marinaro) e i processi di trasformazione più recenti (frutto di iniziative pianificatorie carenti), hanno indotto alla "conservazione" sia del tessuto edilizio che urbanistico, salvaguardando le valenze ambientali da un progressivo depauperamento. Nel contempo la posizione strategica di questa parte di città suggerisce di migliorare le condizioni abitative, adeguare le attrezzature ed i servizi, favorire l'uso turistico delle risorse presenti.

Lo strumento più idoneo per il raggiungimento di tali obiettivi si è indicato in un "Piano unitario di recupero e di valorizzazione turistica" di iniziativa pubblica.

Per le zone B - "Residenziali di completamento", interessate dall'edificazione nei limiti stabiliti dall'art.2 del DM n.1444/68, si è posto l'obiettivo di "razionalizzare" i differenti caratteri edilizi e urbanistici che distinguono attualmente i tessuti insediativi.

Una prima sottozona (B1), "consolidata", si individua nelle aree centrali del Capoluogo, prevalentemente compresa fra via Montezemolo-Via C. Maria-la SS. 106 e il nuovo doppio asse urbano.

E' caratterizzata da un impianto urbanistico regolare ed omogeneo nella parte centrale, dove da tempo sono in atto processi di sostituzione edilizia; nelle aree di bordo si rinviene la presenza di lotti liberi sufficientemente dotati di opere di urbanizzazione.

Per essa si indicano interventi diretti di "Adeguamento edilizio ed urbanistico" sia di singole unità edilizie che di interi isolati comprendenti unità a diversa destinazione d'uso.

Una seconda sottozona (B2), con tessuto edilizio più "frammentario", è distribuita prevalentemente sul tratto urbano della SS. 281.

Le aree interessate, in parte di recente sviluppo ed in parte oggetto di interventi di rinnovamento, sono caratterizzate da un impianto urbanistico poco riconoscibile nelle connessioni con la maglia viaria minore.

Si è trattato di regolamentare una edificazione per lo più attestata su una direttrice di crescita urbana consolidata. Gli interventi diretti di "Adeguamento e sostituzione edilizia" potranno favorire il riordino dell'assetto urbano, adeguando le condizioni insediative sia dal punto di vista edilizio che urbanistico (completamento dei lotti liberi, ristrutturazione dell'esistente, miglioramento della rete viaria a servizio delle aree fondiarie).

Una terza sottozona (B3), con tessuto edilizio "spontaneo", aventi come riferimento località come S.Fines, Porticato, sono localizzate nella parte mediana del centro capoluogo.

Le aree interessate, di recente sviluppo, risultano prive di un indirizzo urbanistico predefinito. Le trasformazioni recenti hanno seguito leggi spontanee sia dal punto di vista edilizio (altezze, volumi, allineamenti) che urbanistico (apertura di nuovi collegamenti risultanti da progressivi frazionamenti fondiari).

Per essa, nell'ottica di un suo razionale completamento, si rendono necessari interventi di "Ristrutturazione urbanistica" da sottoporre a un preventivo "Piano della viabilità", nella possibile forma dell'iniziativa pubblica o privata, teso a definire soprattutto la maglia viaria minore.

Una quarta sottozona (B4), con tessuto edilizio "spontaneo e frammentario", è organizzata sulla strada comunale "Porticato" di antico tracciato.

Le originarie valenze agricole hanno favorito la realizzazione di fabbricati isolati senza alcun indirizzo pianificatorio che tendono a consolidare una viabilità "tentacolare" spesso in stato precario.

Per essa, nell'ottica di un suo razionale completamento, si rendono necessari interventi di "ricucitura" e di "riammagliatura" dal punto di vista urbanistico e interventi di "ristrutturazione" dal punto di vista edilizio. Ciò suggerisce l'opportunità di intervenire preventivamente con un "Piano Particolareggiato", nella possibile forma dell'iniziativa pubblica o privata, teso a definire la viabilità e dotare l'area dei servizi e delle attrezzature pubbliche indispensabili.

Una quinta sottozona (B5), con tessuti edilizi "spontanei", si individua nelle parti del territorio già interessato dai nuclei urbani minori di Junchi, Leggio, Camocelli, Drusù, parzialmente dotati di opere di urbanizzazione primaria.

Gli insediamenti, di modeste dimensioni ed isolati nella parte alta del territorio, conservano, nonostante le trasformazioni in atto, l'impianto tipico di aggregati rurali. In essi permane tuttavia una domanda d'uso di residenza stabile alternativa alle opportunità localizzative del centro capoluogo.

Gli interventi previsti, pur mantenendo il carattere di semi-ruralità degli insediamenti, intendono favorire la loro "ricomposizione" ed un loro "riequilibrio" urbanistico ed edilizio.

Per le zone C - "Residenziali di espansione", il PRG ha individuato ad est del centro capoluogo (loc. Torrevecchia) un'area di modesta estensione, ineditata o nella quale l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità stabiliti dal DM n.1444/68.

La conformazione morfologica ed i rapporti funzionali con le aree già edificate e con quelle del Parco Urbano e delle aree agricole, suggeriscono la realizzazione di un impianto urbano moderatamente compatto a carattere semintensivo.

L'area è stata articolata in due "Comparti" ognuno dei quali sarà realizzato con un preventivo strumento urbanistico (PdL convenzionato o PP di iniziativa pubblica).

Viene suggerito, inoltre, di localizzare le aree di cui agli standards, per quanto possibile, in forma unitaria così come indicato nella Tav. P4 - "Specificazione dei Piani e dei Progetti d'area".

Per le zone D - "Produttive non agricole" il PRG ha proposto quattro sottozone da destinare ad edifici ed attrezzature:

- D1 -per lo sviluppo di attività produttive artigianali e piccolo-industriali in aree di nuovo impianto, da regolamentare attraverso un "Piano insediamenti produttivi" di iniziativa pubblica che preveda aree produttive, zone di servizio, verde pubblico attrezzato, spazi per attività collettive e spazi per attrezzature tecnologiche, sedi viarie e parcheggi;
- D2 -per il mantenimento di attività artigianali esistenti, cui potrebbe risultare molto oneroso il loro trasferimento in zona D1;
- D3 -per la realizzazione dell'Autoporto in un'area, prospiciente la superstrada Jonio-Tirreno, destinata a favorire lo scambio intermodale di merci da indirizzare alla distribuzione nei centri dell'area jonica; il progetto unitario di tale attrezzatura prevederà "aree logistiche" ed un "centro servizi"; per la sua realizzazione si

suggerisce di promuovere la partecipazione di soggetti pubblici e privati sia per la fase di realizzazione che di gestione.

D4 -per la trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici, nell'area di Leggio-Terrata già interessata da tali attività; il Piano prevede sia costruzioni da adibire alla trasformazione di prodotti agricoli da seme e da frutto che strutture di supporto ad allevamenti di bestiame.

Per le zone E - "Extra-urbane agricole", isi è inteso sottolineare il doppio ruolo che le stesse devono assumere nel contesto del territorio comunale sia sotto l'aspetto produttivo che di difesa ambientale.

La scansione in parti dell'ambiente naturale (morfologia, corsi d'acqua, copertura vegetale e potenzialità produttive) ha guidato l'articolazione delle sottozone omogenee per ciò che riguarda l'uso estensivo del territorio. Ciò con lo scopo di garantire il permanere delle attività agricole, il sorgere di attività agro-turistiche, la tutela dei caratteri salienti dell'ambiente.

Si sono così indicate tre sottozone in cui le potenzialità edificatorie sono legate all'obiettivo primario di contenere i rischi di trasformazione ulteriore dell'attuale struttura fondiaria, anche laddove (vedi area dei "Giardini") spinte verso il frazionamento eccessivo porterebbero alla perdita delle capacità produttive ancora consistenti e, per converso, al sorgere di attese edificatorie.

La sottozona E1 comprende la parte del territorio situata a nord-est fra le fumarie Torbido e Gallizzi. Per essa si pone l'obiettivo di valorizzare le suscettività produttive, favorendo l'incentivazione delle colture specializzati esistenti ed evitando ulteriori frazionamenti di proprietà. Si prevedono abitazioni unifamiliari a servizio del fondo, relativi accessori e costruzioni in Serre, nonché attività agro-turistiche.

La sottozona E2 comprende la parte del territorio in gran parte situata al di sopra dei 50 m. slm, interessata da situazioni geomorfologiche non favorevoli. La conformazione morfologica e la copertura del suolo suggeriscono di incentivare un ruolo produttivo compatibile con la potenzialità dei terreni e con la salvaguardia del patrimonio ambientale evitando ulteriormente fenomeni di erosione e dissesti idrogeologici.

La sottozona E3 comprende porzioni di territorio nelle quali la conformazione morfologica e la copertura vegetale suggeriscono di promuovere attività silvo-pastorali compatibili con il recupero e la difesa ambientale.

Alle zone F - "Attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico" è attribuita una funzione strategica. In generale esse sono state integrate a zone già edificate, evitando, ove è stato possibile, che divenissero marginali rispetto al previsto sviluppo dell'insediamento.

La scansione in sottozone omogenee ha tenuto presente il livello di servizio offerto (urbano o comprensoriale) ed il carattere connesso ai soggetti cui è delegata la realizzazione (pubblico o privato).

Nel centro capoluogo rivestono importanza, fra l'altro:

- la previsione di alcune aree per attrezzature collettive (istruzione o interesse comune), come ad es. quella lungo il nuovo asse di scorrimento urbano in sostituzione dell'ex tracciato della ferrovia C.L., quelle all'interno dell'ex area Pcep e quelle adiacenti al prolungamento di Via F.lli Rosselli;
- la riconferma delle funzioni attribuite all'attuale campo sportivo e al palazzetto dello sport non completato;
- la previsione di alcune aree per attrezzature di livello comprensoriale, come ad es. quella situata sul doppio asse urbano sulla quale l'Amministrazione provinciale era interessata a realizzare il nuovo Istituto per il turismo (prima che venisse acquistato l'edificio dell'attuale sede) e quella situata all'incrocio fra la SS. 281 e il suindicato doppio asse che potrebbe consentire di realizzare la nuova stazione autolinee.

Nei nuclei minori di Camocelli Inferiore e Superiore sono state previste rispettivamente una nuova area per attrezzature collettive di interesse comune, ed un'area destinata alla realizzazione di un nuovo plesso scolastico, di riferimento anche ai nuclei di Leggio e Junchi.

Alle zone AR - "Recupero dei tessuti insediativi", il Piano ha prestato una attenzione particolare nel quadro dell'assetto insediativo del Comune.

Per quanto riguarda le aree esterne al centro capoluogo, in particolare, le valutazioni sono state preventivamente ricondotte:

- ai caratteri insediativi generati da attività conseguenti a fenomeni di abusivismo edilizio e ai meccanismi operativi che li hanno generati;
- alle possibilità concessorie consolidate negli ultimi 15 anni (vedi parere Amorosino) in una sorta di "liberalizzazione" dell'edificazione contrastante con le prescrizioni di PRG.

Da queste valutazioni è stato possibile riconoscere come i caratteri degli insediamenti (spontanei o senza alcun indirizzo pianificatorio), gli elementi che ne figurano l'assetto localizzativo e gli esiti fisici ed urbanistici connessi, conducono a diverse tipologie insediative:

- a) "*nuclei residenziali*" costituiti prevalentemente da raggruppamenti di abitazioni che configurano "agglomerati" o che hanno un "andamento lineare" lungo una maglia viaria spontanea e non gerarchizzata; entrambi trovano un qualche elemento di identificazione nella presenza sia pure modesta di attività di servizio o produttive;
- b) "*aggregati edilizi*" di modesta consistenza volumetrica, con tessuto insediativo frammentario e disorganico ma in via di consolidamento; in essi si evidenzia una domanda di residenza stabile pur in situazioni di ruralità;
- c) "*costruzioni sparse*", costituite da edifici distribuiti sul territorio, singolarmente o a piccoli gruppi, a distanza variabile fra loro ma sufficientemente grande da non consentire (per dimensione e per struttura) l'identificazione con un "nucleo" o con un "aggregato edilizio"; per esse il Piano non ha ritenuto che sussistano "criteri di convenienza pubblica" per un loro recupero urbanistico nello spirito dell'art. 29 della legge n.47/85;

d) "insediamenti da inibire" per la presenza di un regime vincolistico di varia natura che ha imposto il rispetto delle leggi che regolamentano diversi vincoli esistenti sul territorio e, non ultimi, quelli derivanti dallo "Studio" geomorfologico;

Una ulteriore tipologia insediativa, sottintesa ai processi edificatori su indicati, è stata riconosciuta nelle "aree semi-rurali collinari", direttamente connesse ai nuclei originari minori, in cui il Piano ha riconosciuto il carattere di residenza stabile suggerendo una normativa di completamento (vedi zona B5).

Da tale quadro è emersa l'esigenza di "ricomporre" i tessuti insediativi dei "nuclei residenziali" e degli "aggregati edilizi" riguardanti aree maggiormente interessate da processi spontanei. Si sono poste, in tal senso, le condizioni per un loro razionale inserimento territoriale ed urbano nel quadro della organizzazione complessiva del Comune.

Ai primi fa riferimento la sottozona AR1 con la quale si favorisce un loro "recupero urbanistico" attraverso la predisposizione di "Piani" ex-lege n.47/85 (vedi tav. P4 "Specificazione dei piani e dei progetti d'area").

Ai secondi fa riferimento la sottozona AR2 con la quale si favorisce un loro "recupero urbanistico" attraverso "interventi edilizi diretti" condizionati da una normativa di carattere generale.

Le zone AV - "Aree a verde" hanno riguardato le parti del territorio comunale nelle quali si è inteso evidenziare maggiormente le peculiarità ambientali anche se in alcuni casi direttamente connesse ad usi ricreativi e sportivi. Si sono previste quattro sottozone:

AV1 -comprendente aree private, libere o interessate da costruzioni, vincolate al mantenimento del verde attuale;

AV2 -comprendente aree che aggregano costruzioni isolate in ambito rurale; il Piano, non riconoscendo "convenienze pubbliche" per un loro consolidamento, ha inteso evitarne l'ulteriore proliferazione pur consentendo minimi adeguamenti di carattere edilizio;

AV3 -comprendente le aree destinate alla costruzione di impianti sportivi (pubblici o di uso pubblico) e relative attrezzature di servizio, nonché a strade, parcheggi, zone verdi di esclusiva pertinenza degli impianti sportivi;

AV4 -comprendente le aree destinate ad attrezzature sportive all'aperto realizzate e gestite dai privati ad uso collettivo.

Le zone G -"Speciali" hanno riguardato le parti del territorio comunale alle quali è demandata gran parte delle opportunità di sviluppo turistico. Sono state individuate tre sottozone:

G1 -per la realizzazione del "Parco pubblico" sul margine nord-est del centro capoluogo; un progetto unitario di iniziativa pubblica potrà offrire ai successivi interventi i necessari indirizzi di coordinamento;

G2 -per la realizzazione di attrezzature ricettive "alberghiere" (loc. Buonastalla) e per la "balneazione" (sul prolungamento nord del lungomare);

G3 -per la realizzazione di "comprensori turistici" connessi alla domanda di residenze turistiche stagionali e agli insediamenti turistico-ricettivi (loc. Mandoleria).

### 5.3.3 -Le attrezzature strategiche

Le attrezzature strategiche proposte con la Variante Generale al PRG sono finalizzate al raggiungimento dell'obiettivo principale di promuovere un assetto equilibrato ed organico del territorio comunale, nonché di favorire la riqualificazione dei tessuti insediativi rafforzandone al tempo stesso la struttura.

Alcune di esse sono frutto di scelte innovative, altre recepiscono indicazioni ed iniziative già avviate dall'Amministrazione comunale; tutte, comunque, sono state rese coerenti con il disegno di Piano contestualizzandone la localizzazione soprattutto in termini ambientali.

La possibilità di intervento diretto dell'Amministrazione nel settore dei servizi, dovrebbe consentire con la realizzazione di opere, la riqualificazione degli intorni urbani, contrariamente a quanto fino ad ora spesso è avvenuto.

Le attrezzature strategiche del Piano hanno l'obiettivo di potenziare due "specializzazioni" funzionali di M.na di Gioiosa J.: quella *turistica* e del *tempo libero* e quella di *cerniera per lo scambio*.

Per la prima è stata destinata a Parco urbano l'area che dal litorale nord prosegue verso l'interno del territorio comunale innestandosi con le aree vincolate delle Fiumare Romanò e Spilinga e con le zone collinari a riconosciuta vocazione agrituristica. Per quest'ultime, anche in virtù di una adeguata pianificazione regionale, sarà possibile beneficiare delle provvidenze di cui alla LR. n. 22/88.

Il Parco, localizzato fino al tracciato della Variante Anas (solo in tale ambito sono prevedibili con maggior peso gli interventi di "attrezzatura"), appare strettamente integrato con il capoluogo attraverso il doppio asse di riorganizzazione urbana, nonché attraverso l'area di verde pubblico per lo sport attrezzata in corrispondenza del prolungamento del lungomare (il tutto è da progettare a scala urbanistica in forma unitaria).

Per quanto riguarda lo *scambio* è stata individuata un'area per lo stoccaggio merci e sosta autocarri (Autoparco) a ridosso dello svincolo con la superstrada per Rosarno, avendo cura di preservare le aree di maggior pregio agricolo dei "Giardini" e di non sacrificare le preesistenze edilizie.

Le attrezzature per favorire la riqualificazione del tessuto urbano sono state posizionate in modo da rafforzare l'intelaiatura strutturale dell'assetto proposto, secondo rinnovate priorità funzionali e fornire, al contempo, concrete occasioni di progettare fino alla scala architettonica nuovi spazi urbani di rilevanza pubblica e sociale.

In tale ottica le localizzazioni ed i dimensionamenti proposti per ciascuna attrezzatura appaiono sufficienti ed il loro "peso" risulta chiaramente funzionale allo spostamento del baricentro del tessuto urbano verso le zone di nuova espansione, condizione questa indispensabile per garantire un disegno ordinato ed una corretta organizzazione urbanistica di tutto il capoluogo.

#### 5.3.4 Il sistema infrastrutturale

Il sistema infrastrutturale (esistente o previsto) che interessa il territorio comunale è stato articolato su vari livelli, a secondo l'interesse e le funzione ad esso preordinate.

Le strade *extraurbane principali*, con funzione di servizio a livello intercomunale e di raccordo alla viabilità superiore, si riconoscono nella Superstrada a S.V. "Rosarno M.na di Gioiosa J.", nella attuale SS. 106 "Jonica" e nella prevista Variante Anas alla SS. 106. Quest'ultima, in fase di avanzata progettazione, è stata recepita dal Piano, con la funzione primaria di eliminare il traffico di attraversamento del Capoluogo. L'ingresso al territorio comunale è previsto attraverso lo svincolo localizzato in corrispondenza del confine occidentale.

Per la SS. 281 del "Passo Limina", *extraurbana secondaria*, il Piano conferma la funzione di servizio a livello intercomunale in atto esercitata. Tuttavia, il tratto iniziale a partire dall'innesto alla SS. 106, ha ormai assunto caratteristiche urbane che il Piano intende consolidare.

Per favorire il collegamento di ambiti diversi del centro capoluogo, si sono previste due nuove strade *urbane di scorrimento*: l'asse trasversale dell'ex tracciato della ferrovia Calabro-lucana (in parte esistente) ed un nuovo asse longitudinale, che lambisce il centro urbano ad est, fino al suo inserimento sul lungomare (lato sud).

Il primo, prolungato fino al tratto urbano della SS. 281 (all'altezza della loc. Cavalleria) avrà il compito di costituire per il centro capoluogo, da una parte, una seconda dorsale di ingresso/uscita del traffico proveniente dalla Superstrada "Jonio-Tirreno" e dalla futura "Variante Anas", dall'altra, di raccordare la viabilità delle nuove aree residenziali e turistico-residenziali (loc. Torrevecchia) sulla quale gravitano alcune nuove attrezzature di servizio. La mediazione determinata dall'asse stradale su cui tali aree si strutturano, si riflette a più ampio raggio venendosi a determinare un nuovo ingresso al centro alternativo alla SS. 106.

Il secondo, avrà il compito di connettere i due principali assi trasversali, di raccordare la maglia viaria minore di supporto ai tessuti insediativi di bordo, nonché di consentire un accesso diretto al lungomare attraverso un sotto passo alla SS.106 e alla ferrovia. Quest'ultimo compito non è da sottovalutare per il fatto che renderà possibili allontanamenti

da un'area a diverse destinazioni d'uso nella quale appare più facile il verificarsi di poco controllabili flussi di traffico.

Sull'area dell'ex ferrovia CL, parzialmente interessata da infrastrutture viarie, si è delineato un *doppio asse urbano* con funzione di collegamento interquartiere. In particolare sul tratto esistente (con inizio all'altezza del deposito delle CL) e sul prolungamento (previsto fino al margine del Parco Urbano), è stato ricomposto un asse con il compito di: raccordare servizi e attrezzature strategiche per la riqualificazione urbana; riunificare vecchie e nuove espansioni, razionalizzare le ulteriori attività edilizie; definire un segno urbano ben riconoscibile

Il completamento del sistema infrastrutturale si concretizza con la previsione (o l'adeguamento) di *strade locali* con funzione prevalentemente urbana e agricola. Si riconoscono nelle strade urbane di distribuzione del traffico locale ed in quelle di collegamento del centro capoluogo con i nuclei minori. Essi sono volti a migliorare i collegamenti interni ed in generale a garantire la formazione di una griglia adeguata per l'espansione delle zone di nuovo sviluppo, nonché valido supporto per la riorganizzazione delle frange urbane che circoscrivono il centro consolidato di M.na di Gioiosa.

Assume particolare importanza nell'organizzazione del sistema infrastrutturale il *nodo stradale* previsto all'altezza della fiumara Romanò. Ad esso infatti si attribuisce il compito di distribuire una viabilità di supporto ad usi e funzioni diversi del territorio. Una sorta di "porta" della città per il traffico di ingresso/uscita avente come riferimento il lato nord della SS. 106.

Più in particolare, oltre a rappresentare il terminale del doppio asse urbano a cui sono legate gran parte delle funzioni residenziali del centro capoluogo, consente l'ingresso al Parco Urbano ed il collegamento diretto con l'area del lungomare favorendone l'integrazione delle relative funzioni, riporta sulla maglia viaria urbana l'asse trasversale su cui si attestano i comprensori turistici delle località Torrevecchia e Mandolera, infine riporta sulla maglia viaria urbana l'asse alternativo di collegamento dei nuclei abitanti interni (Camocelli, Junchi, ecc.)