COMUNE DI MARINA DI GIOIOSA J. - (RC)
Assessorato all'Urbanistica

Interventi di Programmazione Urbanistica
(Attuazione Delibera GC. n. 63 del 29.10.2008)
(Attuazione Deter. U.T. n. 02 del 12.01.2009)

ROSARNO - A3
Mammola Gioiosa J.
SUPERSTRADA ESISTENTE "JONIO-TIRRENO"
VARIANTE ANAS DI PROGETTO
Roccella J.
derno

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)
REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO (REU)

Legge Regionale 16 aprile 2002, n. 19

PROGETTO PRELIMINARE

PROGETTISTI:
Prof. Ing. Giuseppe Imbesi (Capogruppo)
Dott. Ing. Ferdinando Errigo
Dott. Arch. Paola Nicoletta Imbesi
Dott. Ing. Domenico Condelli
Dott. Geol. Giovanni Bosco
Dott. Geol. Pasquale Montagna
Dott. Agr. Arturo Guida

IPOTESI DI ASSETTO - Fascia A
(Modalità e forme di intervento)

Rapp. 1:5.000

P5.1

ROMA - APRILE 2012
Aggiornamento Gennaio 2013

LEGENDA

TERRITORI URBANIZZATI E URBANIZZABILI

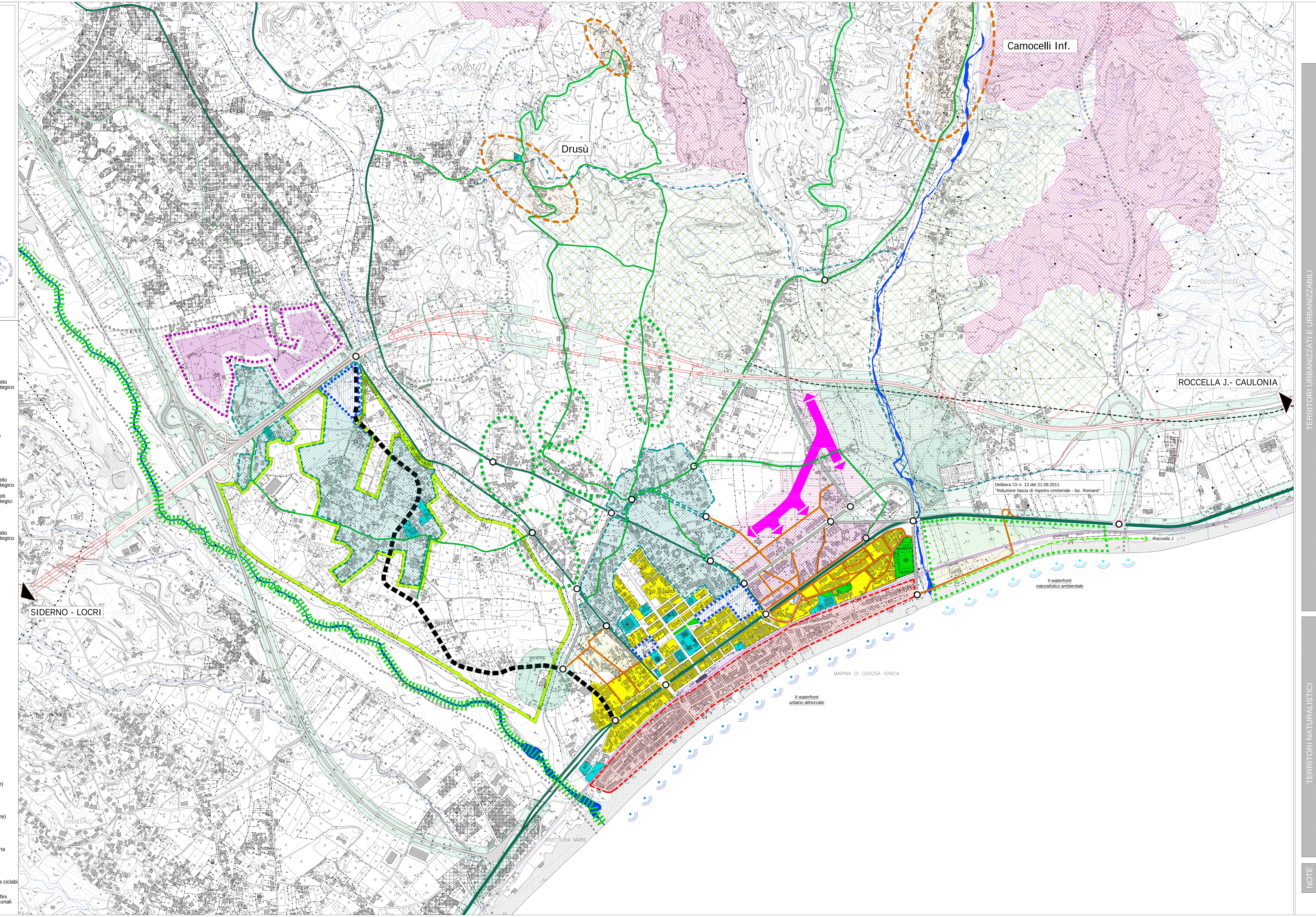
■	La città recente (ambiti di espansione del PRG vigente)		
▨	La città pianificata (ambiti degli strumenti attuativi del PRG vigente)		
▨	La città consolidata (ambito di conservazione e recupero)	⬚	Ambito Strategico
■	La città consolidata (ambito della qualificazione edilizia e urbanistica)		
▨	La città consolidata (ambito della ristrutturazione edilizia e urbanistica)		
▤	Le aree urbane di margine (ambiti di ricomposizione e di ricucitura della città consolidata)		
▨	I nuclei abitati collinari (ambiti di completamento e di ristrutturazione urbanistica)		
⬚	Le aggregazioni edilizie periurbane di origine rurale (ambiti di riqualificazione dei caratteri insediativi)		
▨	I nuclei produttivi (ambiti artigianali e di servizio alle imprese)	●	Ambito Strategico
▥	Le aree direzionali e di servizio urbano (Attrezzature generali pubbliche e private)	●	Ambiti Strategici
▤	Le aree turistiche (ambiti di ricettività turistico-residenziale)		

ATTREZZATURE - IMPIANTI TECNOLOGICI E AREE DI VINCOLO

■	Culturale/ricreativo - Attrezz. balneari Sportivo e Tempo libero	●	Ambito Strategico
■	Di servizio urbano (aree per l'istruzione e i servizi collettivi)		
░	Di servizio socio-sanitario (cimitero e relative aree di vincolo)		
░	Di servizio socio-sanitario (depuratore a servizio dell'abitato)		
▨	Di vincolo ambientale (aree percorse dal fuoco)		
- - -	Di vincolo idrogeologico (aree ex-RDL n.3267/1923)		
▨	Ambiti boscati di riqualificazione ambientale		
■	Ambiti di ricettività agrituristica		
▥	Corridoio ecologico del Torbido		
░	Parco naturalistico del Romanò		

VIABILITA' E INFRASTRUTTURE

═	Variante ANAS per la Statale 106 (progetto) *(Banchine)*		
═	Variante ANAS per la Statale 106 (progetto) *(Gallerie)*		
▨	Variante ANAS per la Statale 106 (progetto) *(Accesso a terra e svincolo alla Jonio-Tirreno)*		
═	Strada Statale a SV "Jonio-Tirreno"		
━	Strade extraurbane principali esistenti		
═	Strade extraurbane principali (previste o esistenti da adeguare)		
━	Strade extraurbane secondarie		
━	Strade urbane di distribuzione (previste o esistenti da adeguare)		
▪▪▪▪	Strada primaria extraurbana di progetto per il collegamento con il centro capoluogo		
▮▮▮▮	Strada primaria urbana di riorganizzazione dell'abitato di Marina		
▨	Area ferroviaria (Ferrovia Reggio Calabria-Metaponto)		
○	Nodi stradali sulla viabilità portante	- - -	Pista ciclabi
▦	Aree urbane dei comuni contermini	·····	Confini comunali



IPOTESI ASSETTO PRELIMINARE - PSC

TERRITORI URBANIZZATI E URBANIZZABILI

ATU	CARATTERI PREVALENTI E IPOTESI DI ASSETTO	OBIETTIVI DI PIANO E STRUMENTI DI INTERVENTO
▨	**La città pianificata** *(Ambiti degli strumenti attuativi del PRG vigente)* Area dei Giardini della Galea (Circhetto-San Pietro) ed ambiti adiacenti il centro urbano della Marina (Via Godetti, Via Santa Fines, ex ferrovia CC.LL.). E' la matrice territoriale e la cornice naturale, ormai compenetrata con l'edificato consolidato. Sono in fase attuativa tre piani particolareggiati redatti dall'AC in attuazione al PEG vigente: - Piano di recupero urbanistico – Zona AR1 (edilizia spontanea) - Piano particolareggiato – Zona B3 (definizione rete viaria) - Piano particolareggiato – Zona B4 (definizione assetto urbano).	§ Mantenimento delle sistemazioni edilizie ed urbanistiche, oltre che delle prescrizioni normative ed attuative, previste dai Piani esecutivi in attuazione del PRG vigente. Ratifica § Potenziamento infrastrutturale ai fini del miglioramento delle relazioni e dell'accessibilità ai tessuti urbani adiacenti. § Definizione di norme comportamentali e di criteri di intervento prioritario per la Valorizzazione degli spazi pubblici previsti dai Piani esecutivi.
▨	**La città consolidata** *(Ambito della conservazione e del recupero)* Aree residenziali sature, fra il lungomare e la ferrovia, caratterizzate da tessuti edilizi disposti con regolarità sulla maglia viaria principale (il lungomare) e secondaria (viabilità di distribuzione).	§ Piano Quadro di rifunzionalizzazione e verifica del Piano Particolareggiato predisposto in attuazione del PRG vigente. § Individuazione di "Unità minime" che salvaguardino l'omogeneità formale degli edifici e garantiscano, anche ai fini dell'adeguamento antisismico, l'integrità statica delle unità edilizie. § Individuazione di criteri per una migliore funzionalizzazione degli spazi pubblici e per l'adeguamento di servizi legati alla fruizione turistico-ricettiva e per il tempo libero. § Interventi previsti dal REU su edifici di proprietà privata in attuazione diretta; norme comportamentali su decoro edilizio ed eliminazione di superfetazioni. § Selezione di destinazioni d'uso compatibili con i caratteri ambientali dell'area, favorendo attività in grado di rivitalizzare "il lungomare" durante l'intero anno.
■	**La città consolidata** *(Ambito della qualificazione edilizia e urbanistica)* Aree residenziali prevalentemente sature caratterizzate da tessuti edilizi a maglia ortogonale lungo Via Carlo Maria e relativi prolungamenti a nord (Via Nazionale Nord) e a sud (Via Montezemolo). Tipologia edilizia composta da corpi di fabbrica in prevalenza a due piani ft derivanti dall'impianto storico con presenza di costruzioni a più piani e/o sopraelevazioni moderne ed elementi di superfetazione.	§ Mantenimento delle densità edilizie esistenti attraverso interventi di adeguamento, ristrutturazione e/o sostituzione propri del "territorio urbanizzato", con l'obiettivo di favorire miglioramenti dell'assetto. § Individuazione di regole REU per il miglioramento della qualità edilizia del costruito (allineamenti, sostituzioni edilizie e reperimento di spazi liberi (piazze e parcheggi). § Adeguamenti alle norme igienico-sanitarie (sicurezza degli impianti, eliminazione degli elementi costruttivi in superfetazione, risparmio energetico ed eliminazione delle barriere architettoniche).
▨	**La città consolidata** *(Ambito della ristrutturazione edilizia e urbanistica)* Aree residenziali caratterizzate da tessuti irregolari di edilizia convenzionata e da edilizia minore tendenti alla saturazione. Le urbanizzazioni primarie esistenti partecipano come elementi di ricucitura con l'ambito della città consolidato. Il margine del territorio "non urbanizzato", dell'ambito di Torrevecchia, richiede "attenzioni di qualità" per il completamento dell'impianto urbano.	§ Mantenimento delle densità edilizie esistenti attraverso interventi di ristrutturazione propri del "territorio urbanizzato", per favorire miglioramenti della qualità insediativa. § Interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica per adeguare e migliorare l'assetto urbano delle aree interessate, anche per l'esigenza di integrazione con l'area urbana centrale posta sulla stessa direttrice. § Individuazione di regole REU mirate ad adeguare le nuove tipologie edilizie al costruito esistente, parte del quale interessato da "episodi di edilizia economica e popolare". § Miglioramento della maglia viaria, degli accessi fondiari contestuali al completamento e/o il rinnovo del costruito sulla base di criteri compensativi ratificati con "atto d'obbligo". § Interventi edilizi da effettuarsi con modalità dirette, regolamentati da norme REU (parametri edilizi e urbanistici) prescrittivi per gli obblighi di "allineamenti o arretramenti", nel rispetto di fili dominanti dell'edificato esistente.
▤	**Le aree urbane di margine** *(Ambiti di ricomposizione e di ricucitura della città consolidata)* Ambiti di nuovo impianto, frammentati e disorganici, organizzati ai margini del costruito esistente dell'area urbana centrale. Situazioni particolarmente problematiche interessano le aree fondiarie, stante la presenza di "deboli rapporti" con gli elementi infrastrutturali e ambientali di contorno.	§ Ricucitura delle parti di città consolidata con gli episodi edilizi recenti, secondo una conformazione morfologica tesa a definire il margine fra usi urbani (territorio urbanizzato) e usi agricoli (territorio non urbanizzabile) anche riguardo all'esigenza di integrazione nell'ambito più ampio dell'area urbana centrale della Marina. § Verifica della trasformabilità d'area in relazione ai previsti regimi di "vincolo ambientale" e "rischio PAI" (Piano Assetto Idrogeologico). § Interventi da effettuare in forma diretta attraverso norme REU basate su principi compensativi, come criterio per favorire il completamento delle urbanizzazioni primarie.
▨	**I nuclei abitati collinari** *(Ambiti di completamento e di ristrutturazione urbanistica)* Aree interne e periferiche con caratteri insediativi permeati dagli usi agricoli; dotazioni infrastrutturali limitate e dipendenze funzionali accentuate sul centro maggiore. Verifiche di idoneità delle aree urbanizzate previste dal PRG vigente in relazione ai fattori di rischio idrogeologico.	§ Perimetrazione dell'urbanizzato esistente, da inserire in ambiti di minima trasformazione antropica, al fine di mantenere e valorizzare una cintura di verde a protezione dell'ambiente urbanizzato ed evitare, per quanto possibile, nuove occupazioni di suolo. § Adeguamento delle attrezzature e dei servizi di base. § Per la successiva perimetrazione delle aree trasformabili sarà necessario valutare con l'AC: - l'eventuale presenza di fattori fisico-naturali non favorevoli; - la mancanza di una effettiva domanda di intervento. § Interventi edilizi da effettuarsi con modalità dirette, regolamentati da norme REU (parametri edilizi e urbanistici) prescrittivi per gli obblighi di "allineamenti o arretramenti", nel rispetto di fili dominanti dell'edificato esistente.
⬚	**Le aggregazioni edilizie periurbane di origine rurale** *(Ambiti di riqualificazione dei caratteri insediativi)* Ambiti pedecollinari caratterizzati da un'alta permeabilità agricola e buone interazioni ambientali nei confronti dei diffusi episodi edilizi non conformanti, tuttavia, veri e propri nuclei abitati. Gli usi agricoli, integrate a forme residenziali di sostegno, possono ancora determinare occasioni part-time di sviluppo di produzioni locali.	§ Verifica della trasformabilità d'ambito in relazione ai regimi di "vincolo ambientale" e "rischio PAI". § Interventi di recupero di un rapporto organico fra spazi aperti e tessuto urbanizzato. § Interventi mirati a migliorare l'accessibilità, la regolarità d'impianto, la maglia viaria e gli accessi fondiari, oltre che il rinnovo del costruito esistente. § Definizione di norme REU basate su principi di sostenibilità e concertazione, come criterio base per il completamento delle urbanizzazioni secondarie. § Prescrizioni REU per favorire l'adeguamento delle urbanizzazioni primarie contestualmente agli interventi edilizi.
▨	**I nuclei produttivi** *(Ambiti di produttività artigianale e di servizio alle imprese)* Ambiti di produzione di beni e sevizi come elementi connettivi del sistema residenziale e delle Attrezzature di servizio.	§ Mantenere ed eventualmente potenziare la presenza di aree produttive-artigianali favorendo la componente di servizio anche in ambiti territoriali contigui. § Effettuare i necessari approfondimenti nella perimetrazione delle aree e nella verifica delle urbanizzazioni necessarie, anche al fine di evitare, per quanto possibile, il ricorso a Piani attuativi di dettaglio. § Attivare forme compensative di intervento per l'adeguamento diretto delle urbanizzazioni primarie.
●	**Le aree direzionali e di servizio urbano** *(Ambiti delle attrezzature generali pubbliche e private)* Ambiti di supporto alle funzioni residenziali e produttive. Obiettivo del PSC è di favorire la formazione di una "offerta di servizi di livello urbano" rapportata sia alla capacità insediativa del Comune sia a sufficienti livelli di fruibilità e di sostenibilità.	§ Incentivare la realizzazione di "attività terziarie e di servizio urbano" qualificate, legate alle nuove esigenze/opportunità determinate dalle migliori condizioni di accesso all'area urbana (Jonio-Tirreno e Variante Anas SS 106). § Interventi di partneriato pubblico/privato per favorire la realizzabilità di "Attrezzature di servizio" sulla base delle specificità ed opportunità allocative coerenti con il ruolo che assume l'ambito nella nuova riorganizzazione viaria (nuova "Porta della città"). § Rapportare le attrezzature pubbliche a criteri di "fruibilità e di sostenibilità". § Favorire un processo di riqualificazione urbanistica e funzionale dell'ambito. § Definire norme REU basate su principi compensativi come criterio base per la trasformazione e la rifunzionalizzazione delle aree.
▤	**Le aree turistiche** *(Ambiti delle residenze turistico-residenziali)* Ambiti turistico-residenziali di nuovo impianto composti in parte dagli interventi previsti dal PRG vigente ed in parte da aree di nuova edificazione.	§ Realizzazione di comparti edificatori come strumento di attuazione e di controllo degli interventi, oltre che di collaborazione della Pubblica amministrazione e dei privati per lo sviluppo urbanistico sostenibile dei settori interessati. § Valutare in accordo con l'AC se la mancata utilizzazione delle aree sia da ricondurre: - alla presenza di fattori fisico-naturali non favorevoli; - alla mancanza di una effettiva offerta di intervento; - al non vantaggioso rapporto area edificabile/costo realizzativo.

TERRITORI NATURALISTICI

ATU	CARATTERI PREVALENTI E IPOTESI DI ASSETTO	OBIETTIVI DI PIANO E STRUMENTI DI INTERVENTO
▨	**Ambiti boscati** *(Ambiti di riqualificazione ambientale)* Ambito di conservazione generalizzata delle risorse naturali	§ Obiettivo di PSC è di favorire un "giusto uso" del patrimonio ecologico e paesistico e lo sviluppo di forme di gestione e cooperazione economica e produttiva integrata con la fruizione del territorio. § Mantenimento delle aree boscate esistenti come presidi di biodiversità e di salvaguardia ambientale. § Valorizzazione patrimonio agroforestale a fini produttivi, di svago e tempo libero. § Incentivazione del riattamento di edifici esistenti ad uso di servizio e di turismo rurale della collina.
▨	**Ambiti di vincolo ex-lege 21.11.2000 n. 353** *(Ambiti di riqualificazione ecosistemica)* Ambiti finalizzati alla difesa dagli incendi e alla conservazione del patrimonio boschivo, sottoposti a vincoli di destinazione e limitazioni d'uso quale deterrente del fenomeno degli incendi boschivi finalizzati alla successiva speculazione edilizia.	§ Normativa PSC/REU relative: - Alle zone boscate ed i pascoli percorsi dal fuoco che non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. E' comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. - Al vincolo che deve essere espressamente richiamato negli atti di compra-vendita di aree e immobili situati nelle predette zone, per quindici anni successivi agli eventi richiamati. - Al divieto per dieci anni di ogni edificazione, nonché di strutture e infrastrutture finalizzate a insediamenti civili e attività produttive, fatti salvi i casi in cui detta realizzazione sia stata prevista in data precedente l'incendio dal PRG vigente.
▨	**Ambiti di ricettività agrituristica** *(Ambiti ricettivi di riqualificazione ambientale)* Ambiti per attrezzature e servizi privati da riconfigurare in poli di offerta territoriale integrati (servizi ricettivi, artigianato locale, commercializzazione prodotti tipici, ecc.). Superfici coltivate ad olivo compresi terreni a colture miste ed altri frutteti e specie erbacee. Colture permanenti (frutticole) associate a colture temporanee (orticole).	§ Prescrizioni REU tese a favorire la formazione di una "offerta di servizi" connessi agli usi agricoli del suolo, integrata a forme di ricettività agrituristica e del tempo libero, oltre che di valorizzazione dei prodotti tipici locali. § Attivazione di percorsi naturalistici (turistico-escursionistici), al fine del recupero e della valorizzazione dei percorsi rurali e della sentieristica collinare. § Forme compensative per le eventuali richieste di edificazione.
▥	**Corridoio ecologico del Torbido** *(Ambito naturalistico)* Ambito caratterizzato da terreni alluvionali esondabili. Comprende aree di valore ecologico da valorizzare anche mediante forme di tutela della vegetazione esistente o del patrimonio vegetazionale tipico.	§ Interventi volti prioritariamente alla conservazione delle risorse naturali e della biodiversità. § Attività manutentive e di controllo dei tipi e dei livelli di fruizione strettamente connessi alla conservazione della morfologia del suolo, della vegetazione e della rete idrografica minore. § Progetti di opere pubbliche per la messa in sicurezza dell'alveo della fiumara. § Progetti di ingegneria naturalistica. Progetti di piste ciclabili.
░	**Parco naturalistico del Romanò** *(Ambito naturalistico)* Aree con prevalenti caratteri di ruralità, potenzialmente alluvionabili ed interessate da fenomeni di "erosione accelerata" per difficili condizioni geomorfologiche. E' caratterizzato dalla presenza del cimitero e dal nucleo rurale di Buonastalla.	§ Interventi volti alla conservazione delle risorse naturali e della biodiversità. § Attività manutentive e di controllo dei tipi e dei livelli di fruizione strettamente connessi alla finalità conservativa della morfologia del suolo, della vegetazione e della rete idrografica minore. § Valorizzazione del patrimonio edilizio rurale (residenze agricole, casali, ecc.) § Previsione di un Progetto di "Area Parco" con: - individuazione e riattamento di percorsi rurali di fruizione paesaggistica; - percorsi carrabili preferibilmente senza rivestimento antipolvere; - servizi privati per il potenziamento di strutture ricreative; - riattamento di edifici esistenti ad uso di servizio; - sviluppo di attività legate al turismo rurale.

NOTE

§ Gli ambiti che in via preliminare compongono le prime ipotesi di assetto del PSC, dovranno essere soggetti a verifiche approfondite sia di carattere geomorfologico che agronomico.

§ In sede di stesura del Documento finale, in relazione al dimensionamento del Piano e all'entità delle aree urbanizzate di carattere residenziale, potrebbe determinarsi l'esigenza di individuare nuove aree di servizio ai fini della verifica standard di cui al DM 1444/68.