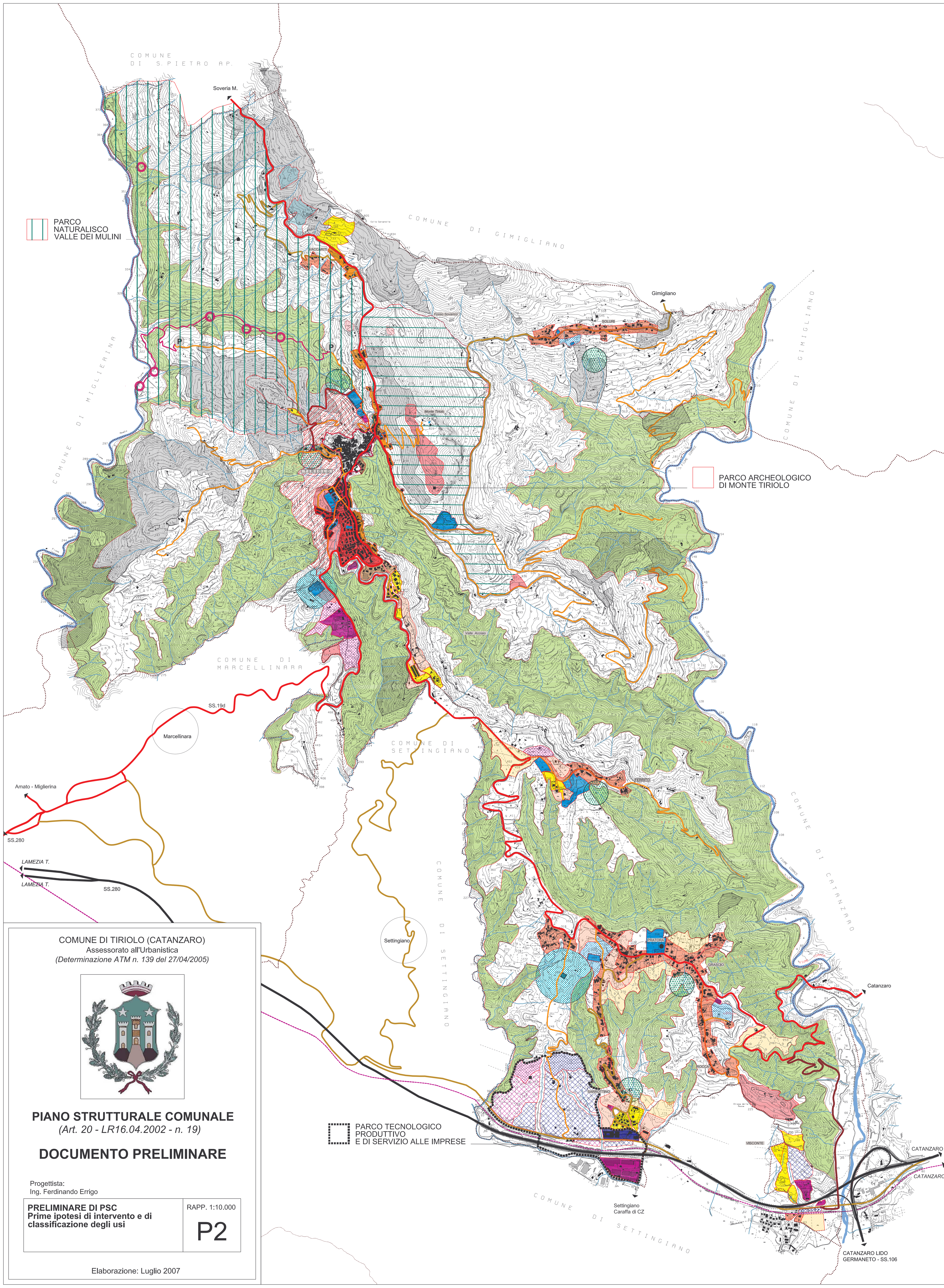

COMUNE DI TIRIOLO (CATANZARO)
Assessorato all'Urbanistica
(Determinazione ATM n. 139 del 27/04/2005)

PIANO STRUTTURALE COMUNALE
(Art. 20 - LR16.04.2002 - n. 19)

DOCUMENTO PRELIMINARE

Progettista:
Ing. Ferdinando Errigo

PRELIMINARE DI PSC
Prime ipotesi di intervento e di classificazione degli usi

RAPP. 1:10.000

P2

Elaborazione: Luglio 2007

	CARATTERI PREVALENTI E IPOTESI DI ASSETTO	OBIETTIVI DI PIANO E STRUMENTI DI INTERVENTO
Territorio urbanizzato	AMBITO DELLA CONSERVAZIONE E DEL RECUPERO URBANO (Zona A) *(Tessuto edilizio ed urbanistico di origine medievale, localizzato sul crinale di displuvio delle valli dei fiumi Amato e Corace, caratterizzato da fenomeni di degrado e di abbandono della popolazione)*	■ Rivitalizzazione delle funzioni urbane e di servizio, anche ai fini di manifestazioni ludiche e di ricettività turistica ■ Piano Quadro di iniziativa pubblica della viabilità (veicolare e pedonale), delle aree di sosta e dei servizi pubblici o di uso pubblico ■ Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata sul patrimonio edilizio di valore storico-monumentale e su quello di origine storica con valore tipologico, con inserimento nell'elenco regionale dei "centri storici riguardanti insediamenti suscettibili di tutela e valorizzazione" per le finalità di cui all'art. 48 della LR 19/2002 ■ Attuazione diretta degli interventi previsti dal REU sugli edifici di proprieta privata privi di valore storico
	AMBITO DELLA QUALIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA (Zona B1.1) *(Aree residenziali sature, caratterizzate da tessuti insediativi disposti con regolarità sulla maglia viaria principale e secondaria)*	■ Mantenimento delle densità edilizie esistenti, attraverso interventi di adeguamento, ristrutturazione e/o sostituzione propri del "Territorio Urbanizzato", anche con l'obiettivo di favorire miglioramenti delle qualità urbane di interesse pubblico ■ Individuazione di regole comportamentali (REU) mirate al migioramento della qualità edilizia del costruito, negli allineamenti, nelle sostituzioni e nel reperimento di spazi liberi ad uso collettivo (piazze e parcheggi). Adeguamenti alle nome igienico - sanitarie, sulla sicurezza degli impianti, sul risparmio energetico e sull'eliminazione delle barriere architettoniche ■ Interventi edilizi diretti come regolamentati dai parametri edilizi ed urbanistici definiti dalle norme di PSC e REU
	AMBITO DELLA QUALIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA (Zona B1.2) *(Aree residenziali sature a densità medio-alta, caratterizzate da edifici disposti linearmente sui bordi di strade strutturanti)*	■ Situazioni particolarmente problematiche interessano l'attuale perimetro del costruito, stante la presenza di "deboli rapporti" con gli elementi infrastrutturali e ambientali di contorno ■ L'obiettivo di PSC/REU è quello di effettuare una stretta perimetrazione dello stato di fatto evitando, per quanto possibile, nuove occupazioni di suolo libero ■ Gli interventi strutturali di PSC e regolamentari di REU sono da classificare fra quelli propri del "Territorio urbanizzato", da effettarsi con modalità dirette e potranno essere oggetto di prescrizioni riguardo obblighi di "allineamenti o arretramenti" per il rispetto di fili dominanti dell'edificato, anche con l'obiettivo di favorire miglioramenti delle qualità urbane di interesse pubblico
	AMBITO DELLA QUALIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA (Zona B1.3) *(Aree residenziali di espansione derivanti da interventi previsti dal pdf vigente: Piani di lottizzazione realizzati, o in corso di realizzazione; approvati o in corso di approvazione)*	■ Le aree di espansione del PdF vigente (prevalentemente C1), richiedono di essere ridefinite "idonee" in relazione al "rischio frane" previsto dal Piano di Assetto Idrogeoligico regionale, stante la presenza di aree a rischio R3 ■ A seguito della verifica geomorfologica, le aree potranno essere riconfermate in zona di "Lottizzazioni fatte salve", essendo opportuno favorire la realizzazione degli strumenti attuativi (PdL) già approvati o in corso di approvazione ■ Valorizzazione degli spazi pubblici previsti dai piani attuativi approvati e/o già realizzati, con possibili adeguamenti degli allacci alla rete stradale di livello urbano ■ Normativa REU con prescrizioni "spazio-temporali" relative alle lottizzazioni già realizzate ed a quelle già approvate o in corso di realizzazione, con verifica delle modalità attuative delle aree ancora libere
	AMBITO DELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA (Zona B2.1) *(Aree residenziali sature prive di regolarità di impianto con maglia viaria disorganica ed accessibilità esterna difficile)*	■ Favorire un processo di riastrutturazione edilizia ed urbanistica in grado di migliorare l'organizzazione insediativa delle aree interessate, anche riguardo l'esigenza di integrazione nell'ambito urbano più ampio ■ Mantenimento delle densità edilizie esistenti, con interventi diretti a migliorare la regolarità d'impianto, la maglia viaria e gli accessi fondiari oltre che il rinnovo del costruito esistente ■ Promuovere azioni e progetti pubblici per migliorare l'accessibilità dalla tratta urbana della SS.19 e realizzare una più idonea viabilità di distribuzione dell'edificato ■ Prescrizioni normative REU per favorire il reperimento di aree di sosta e parcheggi e per l'eliminazione delle barriere architettoniche di ordine infrastrutturale
	AMBITO DELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA (Zona B2.2) *(Nuclei e aggregazioni edilizie a densità medio-bassa strutturate lungo la viabilità primaria e secondaria SS. 19 - SP di Sarrottino)*	■ Favorire un processo di riastrutturazione edilizia ed urbanistica in grado di migliorare l'organizzazione insediativa delle aree interessate, anche riguardo l'esigenza di integrazione nell'ambito urbano più ampio ■ Mantenimento delle densità edilizie esistenti, con interventi diretti a migliorare la regolarità d'impianto, la maglia viaria e gli accessi fondiari oltre che il rinnovo del costruito esistente ■ Promuovere azioni e progetti pubblici per migliorare l'accessibilità dalla tratta urbana della SS.19 e realizzare una più idonea viabilità di distribuzione dell'edificato ■ Prescrizioni normative REU per favorire il reperimento di aree di sosta e parcheggi e per l'eliminazione delle barriere architettoniche di ordine infrastrutturale
	AREE PRODUTTIVE ESISTENTI (Zona D1) *(Artigianali, commerciali, piccolo-industriali)*	■ Mantenere ed eventualmente potenziare la presenza di aree produttive nei diversi ambiti territoriali, favorendone l'integrazione funzionale fra le destizazioni di zona contermini ■ 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 preventivi ■ Interventi diretti sulle aree di modesta estensione che prefigurano localizzazioni ditipo artigianale ■ Interventi preventivi sulle aree che necessitano di maggiore dettaglio per i successivi interventi (PIP)
	PRINCIPALI ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI LOCALI ESISTENTI PER LE ZONE RESIDENZIALI *(Aree standards ex-DM 1444/68) (Zona F1)*	■ Obiettivo del PSC e del REU è di favorire la formazione di una "offerta di servizi alla residenza" legata, da una parte, alla *capacità insediativa* delle diverse aree urbane, dall'altra, alla *centralità* che gli stessi servizi dovranno determinare come soglia di utenza. Sarà, inoltre, necessario rapportare le attrezzature pubbliche a criteri di "fruibilità e di sostenibilità" ■ Valorizzazione dei servizi pubblici e privati legati alla cultura, alla fruizione turistica e al tempo libero ■ Le aree standards di Piano saranno classificate F1 ed articolate nelle categorie relative a: *-- istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo)* *-- attrezzature di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ecc.)* *-- spazi di verde pubblico naturale o attrezzato per il gioco e lo sport* *-- aree di sosta e parcheggi*
	PRINCIPALI ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI GENERALI ESISTENTI PER LE ZONE RESIDENZIALI *(Zona F2)*	■ Obiettivo del PSC e del REU è di favorire la formazione di una "offerta di servizi di livello urbano" legata, da una parte, alla *capacità insediativa* dell'insieme urbano, dall'altra, alla *centralità* che gli stessi servizi dovranno determinare come "soglia di utenza" (eventualmente sovracomunale). Sarà, inoltre, necessario rapportare le attrezzature pubbliche a criteri di "fruibilità e di sostenibilità" ■ Valorizzazione dei servizi pubblici e privati legati alla cultura, alla fruizione turistica e al tempo libero
Territorio urbanizzabile	AREE RESIDENZIALI DI NUOVA EDIFICAZIONE (Zona C1) *(Aree residenziali di espansione previste dal Pdf vigente non utilizzate da riconfermare)*	■ Le aree di espansione del PdF vigente (prevalentemente C1), richiedono di essere ridefinite "idonee" in relazione al "rischio frane" previsto dal Piano di Assetto Idrogeoligico regionale, stante la presenza di aree a rischio R4 ■ Valutare in accordo con l'AC se la mancata utilizzazione delle aree sia da ricondurre alla: -- presenza di fattori fisico-naturali non favorevoli -- mancanza di una effettiva domanda di intervento -- rapporto area edificabile/costo realizzativo non vantaggioso ■ Valutare in accordo con l'AC l'eventuale eliminazione parziale delle aree di espansione non utilizzate ■ Definire idonee norme REU basate su principi di sostenibilità/concertazione/perequazione come criterio base per l'urbanizzazione delle aree
	AREE RESIDENZIALI DI NUOVA EDIFICAZIONE (Zona C2) *(Aree residenziali di nuova espansione)*	■ Aree di nuova espansione residenziale che richiedono di essere ridefinite "idonee" in relazione al "rischio frane" previsto dal Piano di Assetto Idrogeoligico regionale, stante la presenza di aree a rischio R4 ■ Valutare in accordo con l'AC: -- l'eventuale presenza di fattori fisico-naturali non favorevoli -- la mancanza di una effettiva domanda di intervento -- il rapporto area edificabile/costo realizzativo non vantaggioso ■ Definire norme REU basate su principi di sostenibilità/concertazione/perequazione come criterio base per l'urbanizzazione delle aree ■ Strumenti attuativi da definire fra Piani di Lottizzazione e Comparti edificatori
	AREE TURISTICO-RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE (Zona C3) *(Aree turistico-residenziali di espansione previste dal Pdf vigente non utilizzate da confermare)*	■ Obiettivo di PSC è di verificare la presenza di una domanda di carattere turistico-residenziale del sistema alto collinare, per favorire un'offerta turistica che incrementi in tali contesti qualità di vita e di presidio del territorio ■ Realizzazione attraverso PAU di comparti edificatori, come strumento di attuazione e di controllo urbanistico, oltre che di collaborazione della pubblica amministrazione e dei privati per lo sviluppo urbanistico dei territori interessati
	ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI LOCALI DI PROGETTO (Zona F3) *(Attrezzature e servizi pubblici di livello locale previsti dal Pdf vigente, non realizzati ma da riconfermare previa verifica geologica e in relazione alle esigenze derivanti dalla verifica degli standards ex-DM 1444/68)*	■ Obiettivo del PSC e del REU è di favorire la formazione di una "offerta di servizi alla residenza" legata, da una parte, alla *capacità insediativa* delle diverse aree urbane, dall'altra, alla *centralità* che gli stessi servizi dovranno determinare come soglia di utenza. Sarà, inoltre, necessario rapportare le attrezzature pubbliche a criteri di "fruibilità e di sostenibilità" ■ Valorizzazione dei servizi pubblici e privati legati alla cultura, alla fruizione turistica e al tempo libero ■ Le aree standards di Piano saranno classificate F1 ed articolate nelle categorie relative a: *-- istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo)* *-- attrezzature di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ecc.)* *-- spazi di verde pubblico naturale o attrezzato per il gioco e lo sport* *-- aree di sosta e parcheggi*
	ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI GENERALI DI PROGETTO (Zona F4.1) *(Attrezzature e servizi pubblici di livello generale previsti dal Pdf vigente, non realizzati di riconfermare)*	■ In termini generali, obiettivo del PSC è di proporre tali attrezzature sulla base delle specificità ed opportunità allocative coerenti con il ruolo attribuito alle diverse Aree Strategiche ■ Le aree saranno classificate F4 (distinguendo fra pubbliche e private) e le diverse possibilità d'intervento saranno riferite alle destinazioni d'uso prescritte (istruzione superiore, sanitarie, ricettive, tecnologiche, sportive, terziarie e direzionali in genere) ■ Piani Quadro di attuazione, con contenuti planivolumetrici potranno essere promossi sia su iniziativa pubblica che privata
	ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI GENERALI DI PROGETTO (Zona F4.2) *(Attrezzature e servizi pubblici di nuova previsione)*	■ In termini generali, obiettivo del PSC è di proporre tali attrezzature sulla base delle specificità ed opportunità allocative coerenti con il ruolo attribuito alle diverse Aree Strategiche ■ Le aree saranno classificate F4 (distinguendo fra pubbliche e private) e le diverse possibilità d'intervento saranno riferite alle destinazioni d'uso prescritte (istruzione superiore, sanitarie, ricettive, tecnologiche, sportive, terziarie e direzionali in genere) ■ Piani Quadro di attuazione, con contenuti planivolumetrici potranno essere promossi sia su iniziativa pubblica che privata
	PERIMETRO DEL PARCO TECNOLOGICO DEI DUE MARI (Area strategica 2)	■ Incentivare la localizzazione di attività terziarie all'interno del "Polo" al fine di ottenere un sistema integrato e multifunzionale ■ Potenziamento del sistema infrastrutturale di raccordo alla SS. 280, consolidamento e riorganizzazione dell'insediamento produttivo di valle ■ Piano Quadro di iniziativa pubblica
	AREE PRODUTTIVE (ZONA D2.1) *(Artigianali, commerciali, piccolo-industriali, previste dal Pdf vigente, non realizzate da riconfermare)*	■ Mantenere ed eventualmente potenziare la presenza di aree produttive nei diversi ambiti territoriali, favorendone l'integrazione funzionale fra le destizazioni di zona contermini ■ 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 preventivi ■ Interventi diretti sulle aree di modesta estensione che prefigurano localizzazioni ditipo artigianale ■ Interventi preventivi sulle aree che necessitano di maggiore dettaglio per i successivi interventi (PIP)
	AREE PRODUTTIVE (Zona D2.2) *(Artigianali, commerciali, piccolo-industriali, di nuova previsione)*	■ Mantenere ed eventualmente potenziare la presenza di aree produttive nei diversi ambiti territoriali, favorendone l'integrazione funzionale fra le destizazioni di zona contermini ■ 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 preventivi ■ Interventi diretti sulle aree di modesta estensione che prefigurano localizzazioni ditipo artigianale ■ Interventi preventivi sulle aree che necessitano di maggiore dettaglio per i successivi interventi (PIP)
Territorio Agricolo e forestale	VINCOLO ARCHEOLOGICO	■ Valorizzazione ai fini turistici e del manteninemento della memoria storica dei siti archeologici esistenti
	AREE BOSCATE O DA RIMBOSCHIRE	■ Manteninento delle aree boscate come presidi di biodiversità e di salvaguardia ambientale
	FORRE E CALANCHI	■ Valorizzazione del territorio in quanto risorsa naturale e paesaggistica ■ Mantenimento dei caratteri naturali e dei presidi di tutela della biodiversità
	AREE PAESAGGISTICHE DI SALVAGUARDIA DEL CENTRO STORICO E DEL CENTRO CAPOLUOGO	■ Obiettivo di PSC è l'individuazione di aree naturali o di minima trasformazione antropica, limitrofe al centro storico ed al centro capoluogo, al fine di garantire il mantenimento e la valorizzazione di una cintura di verde a protezione dell'abiente urbanizzato ■ Su tali aree, marginate dalla nuova strada di scavalcamento del centro urbano, potrà essere previsto un Progetto di "Area parco" realizzabile attraverso: -- individuazione o riattamento di percorsi pedonali o ciclabili di fruizione paesaggistica -- percorsi carrabili preferibilmente senza rivestimento antipolvere -- riattamento di edifici esistenti ad uso di servizio -- servizi privati per il potenziamento di strutture ricreative -- sviluppo di attività legate al turismo rurale
	PARCO ARCHEOLOGICO DI MONTE TIRIOLO (Area Strategica 4)	■ Area Strategica di PSC entro cui favorire interventi volti prioritariamente alla conservazione delle risorse naturali e della biodiversità, delle risorse e delle testimonianze storico-culturali; attività manutentive o di controllo dei tipi e dei livelli di fruizione strettamente connesse alla finalità conservativa della morfologia del suolo, della vegetazione e della rete idrografica ■ Piano Quadro di iniziativa pubblica
	PARCO DEI MULINI (Area Strategica 5)	■ Sono da attivare interventi ed azioni volte allo sviluppo sinergico delle attività turistiche e delle attività agricole (turismo rurale e agriturismo, turismo ecologico e naturalistico, turismo escursionistico estivo ed invernale ■ Progetti di opere pubbliche per la creazione di "percorrenze verdi" tali da favorire le attività del tempo libero e la valorizzazione del sistema escursionistico come infrastrutture leggere ecocompatibili ■ Valorizzazione del patrimonio edilizio rurale (mulini, casali rurali, ecc.) ■ Valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche ■ Piano Quadro di iniziativa pubblica
	ANTICHI MULINI	■ Recupero e restauro nei limiti delle attuali condizioni del corpi di fabbrica
	PERCORSO NATURALISTICO DELLA VALLE DEI MULINI	■ Individuazione ed attivazione di percorsi naturalistici (turistico-escursionistici), al fine del recupero e della valorizzazione della sentieristica di montagna, della maglia viaria e dei percorsi rurali ■ Integrazione di un sistema di percorrenze per la fruizione del patrimonio archeologico e paesaggistico ■ Valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche
	PARCHEGGIO STRATEGICO NEL PARCO	■ Area strategica con funzione di scambio in ragione della funzione attribuita alle aree di origine/destinazione ■ Progetti di di iniziativa pubblica o privata
	AREA DI CAVA DISMESSA DA RIQUALIFICARE	■ Recupero e rifunzionalizzazione dell'area di sedime ■ Progetti di di iniziativa pubblica o privata

NOTE

1. Le aree che in via preliminare compongono il quadro delle prime ipotesi di assetto del PSC, dovranno essere ritenute idonee da una approfondita verifica geomorfologica.
2. In sede di stesura del Documento finale, in relazione al dimensionamento del Piano, potrebbe determinarsi l'esigenza di individuare nuove aree di servizio ai fini della della verifica standards di cui al DM 1444/68

Sistema relazionale	SS.280 DEI "DUE MARI" - RACCORDO AUTOSTRADALE	STRADE URBANE E EXTRAURBANE LOCALI
	STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI ESISTENTI O DA ADEGUARE	FERROVIA CATANZARO-LAMEZIA TERME
	STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE ESISTENTI O DA ADEGUARE	IMPIANTI DI DEPURAZIONE E RELATIVE AREE DI RISPETTO
	STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI DI PROGETTO	AREE CIMITERIALI E RELATIVE AREE DI VINCOLO