

TRIBUNALE DI PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 56/1999

BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.p.A.

CONTRO



UDIENZA DEL 29/05/2019

GIUDICE DELL' ESECUZIONE: DOTT. SSA V.A. PICCIONE

INTEGRAZIONE
PERIZIA TECNICA DI STIMA

Il CTU
Arch. Caterina Del Grande



Con ordinanza del 15.03.2019 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Alessandra Viviana Piccione, invitava la sottoscritta Arch. Caterina Del Grande, già C.T.U. nella Proc. Es. Immobiliare N. 56/1999, a procedere all'integrazione della perizia tecnica depositata in data 13.08.2010.

In particolare il Giudice richiedeva di indicare l'attuale valore di stima dei terreni pignorati sulla scorta del mutamento della loro destinazione urbanistica, mediante l'indicazione della percentuale di decremento del valore del bene, assumendo a parametro:

- a) il valore iniziale di stima,
- b) il prezzo dell'ultimo tentativo di vendita effettuato.

Pignoramento Proc. Es. Imm. n° 56/1999

trascritto presso: la Conservatoria dei R.R. I.I. di Reggio Calabria il 02.06.1999

a favore di: BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.p.A.

contro: [REDACTED]

Dati Catastali dei terreni costituenti il LOTTO UNICO DI VENDITA

Catasto Terreni del Comune di POLISTENA, beni intestati [REDACTED], quota e diritti per l'intero (proprietà 1/1) coniugata in regime di separazione dei beni;

Foglio 18 Particella 175 (Ex 175/a), Consistenza Mq 1280, Qualità Agrumeto, Classe 3,

Porz. AA Qualità Seminativo Classe 1 Consistenza mq 650 - Redd. Dom. € 2,85 Redd. Agr. € 0,54

Porz. AB Qualità Agrumeto Classe 3 Consistenza mq 630 - Redd. Dom. € 12,85 Redd. Agr. € 6,34

Foglio 18 Particella 612 (Ex 176/c), Consistenza Mq 540, Qualità Agrumeto, Classe 4, Redd. Dom. € 6,83 Redd. Agr. € 4,46.

Valore iniziale della stima:

Trattandosi di terreni edificabili, in quanto ricadenti in Zona Territoriale Omogenea "C1 – Ambito di Espansione Residenziale", il loro valore di mercato era stato complessivamente stimato € 145.600,00;

Prezzo attribuito ai terreni nell'ultimo tentativo di vendita (28.01.2019): € 61.425,00.



In riferimento a quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice, la sottoscritta CTU ha provveduto in data 26.03.2019 a richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Polistena per accertare l'attuale natura dei terreni come sopra riportati e consultare il preliminare del nuovo PSC (Piano Strutturale Comunale).

Da ciò è emerso che i terreni ricadono sempre in Z.T.O. "C1 – Ambito di Espansione Residenziale", ma in ordine alle recenti modifiche ed integrazioni della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002, da ultima L.R. n. 28/2016, i terreni di che trattasi devono essere qualificati come **terreni agricoli** a tutti gli effetti di legge. (*Allegato 1*)

Per detta Z.T.O. valgono le norme contenute negli art. 50-51-52 (interventi in zona agricola) della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i., come indicato dall'art. 65 della stessa Legge. (*Allegato 2*)

Tali indicazioni resteranno in vigore fino all'approvazione, da parte del Comune, del Piano Strutturale Comunale (PSC), a seguito del quale i suddetti terreni riacquisteranno la qualifica di edificabili, ricadendo nella zona territoriale **Tu3b** - Ambito della Trasformazione Straordinaria, **Riqualificazione della frangia periurbana.** (*Allegato 3*)

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Per la valutazione dei terreni si è tenuto conto di diversi fattori, quali la loro ubicazione, il sistema infrastrutturale circostante, come la Strada Provinciale Cittanova-Polistena e la Circonvallazione che da Polistena porta all'imbocco della S.G.C. Ionio-Tirreno, le dimensioni, la forma, la giacitura e lo stato attuale. Considerato che nel nuovo PSC (di cui attualmente vi è un preliminare) il terreno è posto in zona **Tu3b** (Riqualificazione della frangia periurbana) e non in zona **TAF** (Territorio Agricolo - Forestale), è evidente che il lotto ha delle potenzialità tali da essere soggetto a trasformazione da zona agricola a zona residenziale. Si prescinde pertanto dall'esclusività di ritenere il valore agricolo e si compara il bene con quelli simili vendibili nelle zone limitrofe aventi analoghe caratteristiche e



potenzialità.

Da indagini effettuate presso le principali agenzie immobiliari locali e dai valori presi in esame all'agenzia delle Entrate su compravendite di terreni simili, è emerso che il più probabile valore di mercato dei beni è il seguente: € **25,00** al mq.

Tale valore scaturisce tenendo conto anche dei seguenti fattori limitativi:

- i terreni potranno essere edificabili previa presentazione unitaria di un piano di lottizzazione;
- non vi è certezza temporale dell'approvazione del PSC.

In assenza di tali limitazioni il valore del lotto sarebbe stato quantificato vicino al valore di mercato di lotti edificabili e quindi di gran lunga superiore.

Per quanto premesso il valore di mercato dei terreni viene così calcolato:

LOTTO UNICO DI VENDITA (Quota 1/1 di proprietà)

N.C.T. – POLISTENA – *foglio 18 particella 175*
AGRUMETO mq 1.280 x € 25,00 = € **32.000,00**

N.C.T. – POLISTENA – *foglio 18 particella 612*
AGRUMETO mq 540 x € 25,00 = € **13.500,00**

VALORE COMMERCIALE TOTALE (€ 32.000,00 + € 13.500,00) = € **45.500,00**

Pertanto il decremento del valore del bene è il seguente:

- **68%** in meno rispetto alla stima iniziale di € 145.600,00;
- **26%** in meno rispetto al prezzo dell'ultimo tentativo di vendita effettuato (€ 61.425,00).

Cittanova, lì 17.04.2019

Il CTU
Arch. Caterina Del Grande



Allegati



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/04/2019

Dati della richiesta	Comune di POLISTENA (Codice: G791)	
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA	
Catasto Terreni	Foglio: 18 Particella: 175	
INTESTATO	[REDACTED]	
1	VRSVCN61RS2L063H*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Situazione dell'Immobile dal 10/12/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	18	175		AA	SEMINATIVO 1	06 50		Dominicale Euro 2,85	Tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. RC0383903 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 19361.1/2010)
				AB	AGRUMETO 3	06 30		Dominicale Euro 12,85	Euro 6,34
Notifica	Partita								
Annotazioni	di stadio: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2010); di immobile: ret. di superficie								

Situazione dell'Immobile dal 14/05/1982

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	18	175		-	AGRUMETO 3	12 80		Dominicale Euro 26,11	FRAZIONAMENTO del 14/05/1982 in atti dal 16/09/1996 (n. 24.1/1982)
								Dominicale L. 50.560	L. 24.960
Notifica	Partita								
Annotazioni	ret.di superficie 5188								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 18 particella 613

Segue

Situazione dell'Immobile dal 13/09/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	18	175		-	AGRUMETO 3	20 90		Dominicale L. 82.555	Agrario L. 40.755	VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/09/1996 in atti dal 16/09/1996 TIP.24/82 (n. 28.1/1996)
Notifica				Partita		4623				
Annotazioni										
ret.di superficie										

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 18 particella 176

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	18	175		-	AGRUMETO 3	81 40		Dominicale L. 321.530	Agrario L. 158.730	Impianto meccanografico del 01/02/1978
Notifica				Partita		2001				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/12/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			

Situazione degli intestati dal 22/11/1983

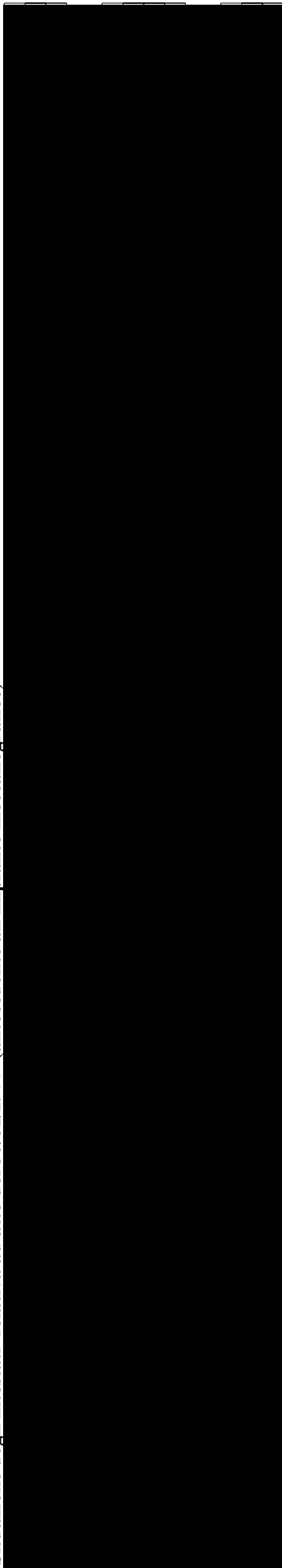
D	1983 Voltura in atti dal 16/09/1996 Re		MI
	Volume: 109 n: 4085 del 07/12/1983 (n. 875.1/1984)		

Situazione degli intestati dal 02/03/1983

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/04/2019

Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/01/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)



Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/04/2019

Visura n.: T35601 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 02/03/1983

DATI ANAGRAFICI	
N.	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]) del 02/03/1983 Voltura in atti dal 16/09/1996 Re PALMISTOZZI del 02/03/1983 (n. 252.1/1983)

Situazione degli intestati dal 14/05/1982

DATI ANAGRAFICI	
N.	[REDACTED]
I	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA	
	FRAZIONAMENTO del 14/05/1982 in atti dal 16/09/1996 Registrazione: (n. 24.2/1982)
	DIRITTI E ONERI REALI fino al 02/03/1983

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 13/09/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	
1	18	176	-	AGRUMETO 4	81 40		Dominicale L. 199.430 Agrario L. 130.240 VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/09/1996 in atti dal 16/09/1996 TIP:24/82 (n. 28.1/1996)
Notifica		Partita		4623			
Annotazioni		ret. di superficie					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 18 particella 175

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

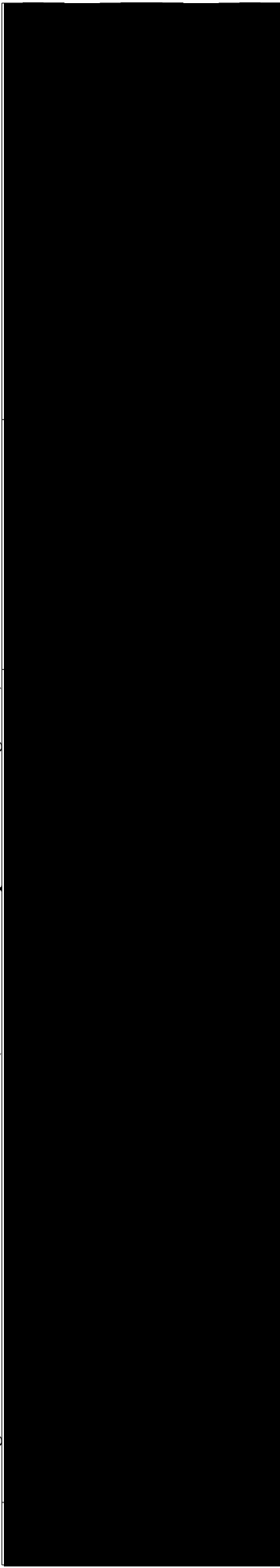
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	
1	18	176	-	AGRUMETO 4	20 90		Dominicale L. 51.205 Agrario L. 33.440 Impianto meccanografico del 01/02/1978
Notifica		Partita		2001			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/04/2019

Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/01/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)

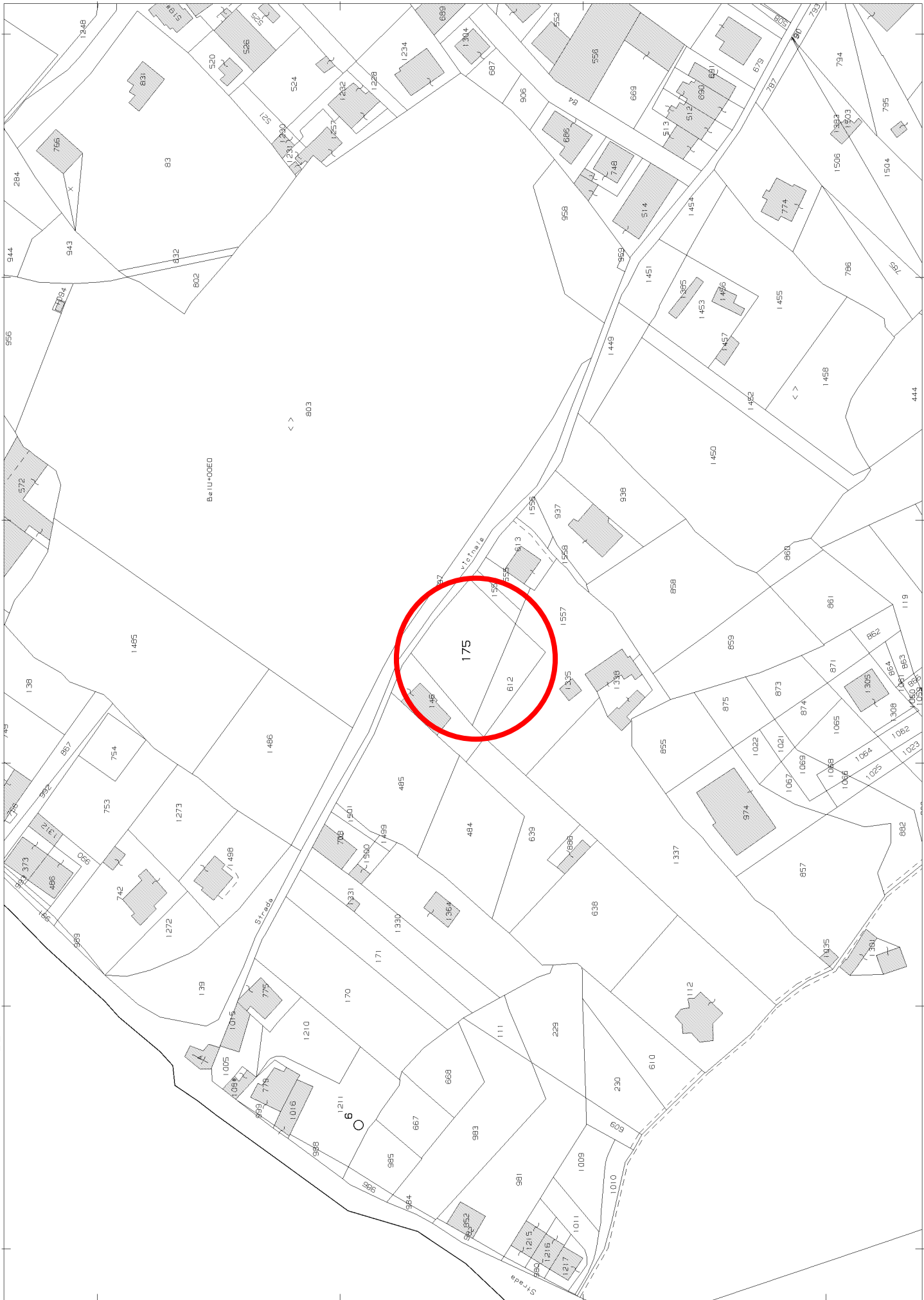


Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





COMUNE DI POLISTENA

(Città Metropolitana di Reggio Calabria)

RIPARTIZIONE URBANISTICA

Sportello Unico per l'Edilizia

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL CAPO RIPARTIZIONE

Vista la richiesta dell'Arch. [REDACTED]

[REDACTED] di C.T.U. Tribunale di Palmi RGE n. 56/1999, pervenuta in data 26.03.2019 ed acquisita con il n. 4249 di prot.;

Visto il vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto 322 del 27.09.2000 della Regione Calabria Giunta Regionale 5° Dipartimento Urbanistica e Ambiente;

Vista la Legge Regionale n. 19 del 06.04.2002 ed in particolare l'art. 65;

Visto l'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380;

Considerato che il sottoscritto non si trova in alcuna situazione di conflitto di interesse, anche potenziale;

CERTIFICA

- che le part.ile nn. 175-612 del foglio di mappa n. 18 nel vigente P.R.G. ricadono in Z.T.O. "C1" - Ambito di espansione residenziale;

In ordine alle recenti modifiche e integrazioni della L.R. n. 19/2002 (Legge Urbanistica Regionale), da ultima la L.R. n. 28/2016, il terreno di che trattasi deve essere qualificato quale **terreno agricolo** a tutti gli effetti di legge.

Per detta Z.T.O. valgono, le norme contenute negli artt. 50-51-52 (interventi in zona agricola) della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i., come indicato dall'art. 65 della stessa Legge.

Si rilascia su richiesta dell'Arch. Del Grande Caterina, in carta libera, insieme all'estratto di mappa, munita di timbri d'Ufficio, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, per gli usi dove la legge non richiede il bollo.

I sottoscritti dichiarano, inoltre, di non trovarsi in alcuna situazione di incompatibilità prevista dal d.Lgs 39/2013 né in alcuna situazione, anche potenziale, di conflitto di interesse come disposto dall' art. 9 del Codice di Comportamento Integrativo del Comune di Polistena e di essere a conoscenza delle sanzioni penali in cui incorrono nel caso di dichiarazione mendace o contenente dati non più rispondenti a verità, come previsto dall'art.76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445.

Polistena, 01.04.2019

Il Responsabile del Procedimento
(Geom. Luigi Borgese)



Capo Ripartizione Urbanistica
(Arch. Michele FERRAZZO)



Art. 65¹⁶⁹

(Termini di approvazione dei Piani Strutturali Comunali e disposizioni transitorie)

1. Tutti i comuni della Regione Calabria, ad eccezione di quelli che ricorrono alla procedura semplificata di cui all'articolo 27 ter, devono adottare, entro e non oltre dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge¹⁷⁰, il Piano strutturale comunale o associato.

2. Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici di cui al comma 1, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

a) i Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A e B e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto ai commi 3 e 4, nonché nel caso dei PRG le aree destinate agli interventi di edilizia sociale di cui alla l.r. n. 36/2008 e la definizione di tutte le richieste di trasformazione con procedimenti avviati dai rispettivi Comuni entro la data del 30 novembre 2015, relative alle zone omogenee C e relative sottozone, ricadenti all'interno dei centri abitati. A tutti i restanti suoli, viene estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è dettata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60;

b) non sono ammesse varianti urbanistiche al di fuori di quelle derivanti dalla realizzazione di progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico sottoposti alle disposizioni del d.p.r. 327/2001, del d.lgs 163/2006 e della legge 133/2008, nonché da interventi previsti da strumenti di programmazione negoziata individuati dal POR

¹⁶⁹ Articolo sostituito dall'art. 8 della L.R. 24 novembre 2006, n. 14; successivamente modificato dalle LL.RR. 21 agosto 2007, n. 21, 28 dicembre 2007, n. 29, 13 giugno 2008, n. 15, 12 giugno 2009, n. 19, 13 luglio 2010, n. 15, 10 agosto 2012, n. 35, 17 luglio 2013, n. 37, 21 luglio 2014, n. 13, 23 gennaio 2015, n. 6. Interamente sostituito dall'art. 22, comma 1 della L.R. 31 dicembre 2015, n. 40, precedentemente così recitava: "Art. 65 (Approvazione ed adeguamento degli strumenti urbanistici comunali in fase di prima applicazione della legge) -1. I Comuni sprovvisti di piano urbanistico o con strumenti urbanistici decaduti, entro quarantaquattro mesi dalla entrata in vigore delle Linee Guida di cui al comma 5 dell'articolo 17 devono dare avvio alle procedure di formazione e di approvazione del PSC previsto dalla L.R. 19/02. 2. Per le zone ricomprese nei centri abitati, i Piani Regolatori Generali conservano validità fino all'entrata in vigore dei Piani Strutturali Comunali o di quelli in forma Associata, e comunque non oltre il 31 dicembre 2015. A tal fine, il centro abitato è definito come il perimetro delle aree aventi, negli strumenti urbanistici vigenti, destinazione di zona omogenea A, B, D, F e C per le quali sono stati avviati i procedimenti di approvazione dei piani attuativi. Ai suoli esterni al centro abitato viene estesa la destinazione agricola, con l'utilizzazione di cui agli articoli 50, 51 e 52 della presente legge. Sono fatte salve le aree destinate agli interventi di edilizia sociale, di cui all'articolo 5 della legge regionale n. 36/2008, e le aree destinate ad interventi volti esclusivamente all'insediamento di strutture industriali e/o artigianali. Successivamente all'adozione del PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dal comma 3 dell'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. 2-bis. Nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente sia un Programma di Fabbricazione, a tutti i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato, definito come il perimetro delle aree aventi destinazione di zona A e B nel Programma vigente, e delle zone C, o comunque denominate, per le quali siano stati approvati i piani attuativi nel rispetto della presente legge, viene estesa la destinazione agricola, con l'utilizzazione di cui agli articoli 50, 51 e 52. 2-ter. Per i Comuni che non hanno adottato il PSC/PSA entro il 31 dicembre 2015, si applica quanto previsto dall'articolo 28 della presente legge. 2-quater. Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino all'entrata in vigore dei PSC/PSA, non sono ammesse varianti urbanistiche al di fuori di quelle derivanti dall'approvazione di progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico, proposte anche da parte di privati, sottoposti alle disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 e del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, nonché da interventi previsti da strumenti di programmazione negoziata individuati dal POR Calabria o da contratti di programma statali o regionali. Esclusivamente fino all'adozione dei PSC/PSA, sono altresì ammessi interventi ai sensi dell'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 e ss.mm.ii.. 3. I piani attuativi comunque denominati e gli atti di programmazione negoziata vigenti conservano efficacia fino alla scadenza convenzionale e non sono soggetti ad adeguamento. 4. I piani attuativi dei Programmi di Fabbricazione, se acquisiti dai Comuni entro il sessantesimo giorno dall'entrata in vigore delle Linee Guida, possono essere considerati validi solo se, entro trenta mesi dall'entrata in vigore della legge regionale 21 agosto 2007, n. 21, sarà completato l'iter amministrativo attraverso l'atto conclusivo della Convenzione. 5. Dalla entrata in vigore delle Linee Guida di cui al comma 5 dell'articolo 17 della presente legge, i Comuni devono conformare le procedure di formazione e i contenuti degli strumenti urbanistici alle indicazioni delle Linee Guida. 6. In caso di adeguamenti resi necessari per errori materiali di trascrizione, grafici e/o legati a disfunzioni degli apparati telematici, elettromagnetici o di digitazione, vi provvede il dirigente responsabile del servizio preposto all'attuazione del piano. 7. Le modifiche d'ufficio e le prescrizioni di cui al 2° comma dell'art. 10 L.U. n. 1150 del 1942 e successive modificazioni avranno ad oggetto anche l'osservanza delle norme della presente".

¹⁷⁰ Ai sensi dell'art. 27, comma 1, della L.R. 31 dicembre 2015, n. 40 la dicitura "data di entrata in vigore della presente legge" deve intendersi riferita alla data dell'1 gennaio 2016.

Calabria o da contratti di programma statali o regionali, non in contrasto con gli strumenti urbanistici sovraordinati.

3. I piani attuativi dei Programmi di fabbricazione, se acquisiti dai comuni entro il sessantesimo giorno dall'entrata in vigore delle Linee guida, possono essere considerati validi solo se, entro trenta mesi dall'entrata in vigore della legge regionale 21 agosto 2007, n. 21 (Modifica dei termini di cui all'art. 65, comma 4, della Legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 e successive modificazioni ed integrazioni e conseguente adeguamento della deliberazione consiliare n. 106 del 10 novembre 2006 recante: "Linee guida della pianificazione regionale"), è stato completato l'iter amministrativo attraverso l'atto conclusivo della Convenzione.

4. I piani attuativi comunque denominati e gli atti di programmazione negoziata approvati conservano efficacia fino alla scadenza convenzionale. La mancata realizzazione o completamento degli stessi oltre i predetti termini determina l'applicazione di quanto disposto nel comma 2.

5. Ai Comuni che non adempiono a quanto disposto dal comma 1, si applica il potere sostitutivo regionale di cui all'articolo 67.

TITOLO XI DISPOSIZIONI FINALI

Art. 66

(Atti regionali di indirizzo, coordinamento e attuazione)

1. Per assicurare lo sviluppo coordinato ed omogeneo delle attività di pianificazione territoriale e urbanistica, la Regione adotta:

- a) atti di indirizzo e coordinamento delle funzioni pianificatori delle Province e dei Comuni;
- b) atti di coordinamento tecnico, aventi per oggetto i necessari corredi che attengano, attraverso relazioni geologico-tecniche, le condizioni di rischio geologico mediante le opportune indagini di cui al D.M. 11.5.88 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) direttive relative all'esercizio delle funzioni delegate.

2. Con gli atti di coordinamento tecnico, in particolare, la Regione:

- a) detta indirizzi e direttive per l'attuazione della presente legge e per l'integrazione dei suoi contenuti con le disposizioni in materia di pianificazione territoriale e urbanistica previste dalle legislazioni settoriali;
- b) specifica i contenuti essenziali del documento preliminare, del quadro conoscitivo, della relazione illustrativa, delle norme tecniche e delle tavole di progetto del PTCP, del PSC, del POT e dei piani attuativi;
- c) stabilisce l'insieme organico delle nozioni, definizioni, modalità di calcolo e di verifica concernenti gli indici, i parametri e le modalità d'uso e di intervento, allo scopo di definire un lessico comune utilizzato nell'intero territorio regionale, che comunque garantisca l'autonomia nelle scelte di pianificazione.





COMUNE DI POLISTENA
Provincia di Reggio Calabria

PIANO STRUTTURALE COMUNALE
LEGGE URBANISTICA REGIONALE N. 19/2002 e s.s.mm.ii.
DOCUMENTO PRELIMINARE



Progettista
Arch. Michele Ferrazzo
Responsabile Ufficio del Piano
Capo Ripartizione LLPP

Il Sindaco
Dr. Michele Tripodi

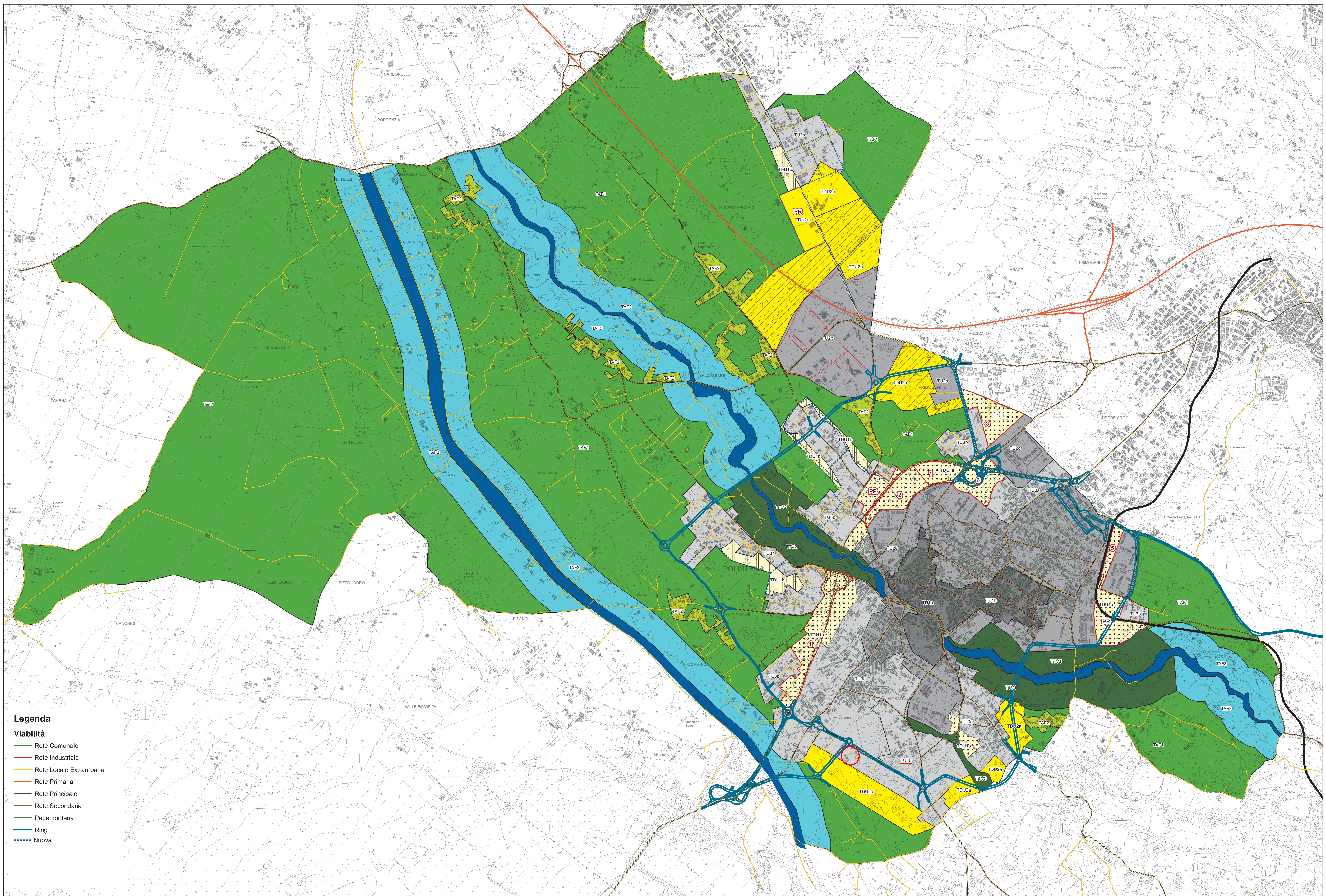
SCHEMA DELLE SCELTE STRATEGICHE E STRUTTURALI
SCHEMA DI MASSIMA

Elaborato
PSM1 - Schema di massima. Classificazione del territorio e modalità di intervento

UFFICIO DEL PIANO
Esperti - Incaricati
Arch. Maria Grazia Buffon
Arch. Angelo Chiaro
Ing. Domenico Cuzola
Componente Geologica
Dr. Geol. Giuseppe Mandaglio
Dr. Geol. Luigi Carbone
Dr. Geol. Michele Mandaglio
Componente Agronomica
Dr. Agr. Massimiliano Figliuzzi
Dicembre 2014 - 2015

PSC Polistena
SCHEMA DELLE SCELTE STRUTTURALI E STRATEGICHE
PSM1 - SCHEMA DI MASSIMA - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E MODALITA' D'INTERVENTO

Scala 1:5.000
0 0,1 0,2 0,3 0,4 Km



Legenda

Territorio Urbanizzato (T U)

- TU1 - Ambito della conservazione - La città storica
a. Conservazione e ristrutturazione urbana (la città storica bassa)
b. Conservazione e rivitalizzazione (la città storica alta)
- TU2 - Ambito della trasformazione ordinaria
a. Consolidamento del tessuto urbano - la città consolidata
b. Consolidamento del tessuto industriale-produttivo - la città produttiva
c. Consolidamento area Cimiteriale
- TU3 Ambito della Trasformazione Straordinaria
a. Riquilibrificazione e/o ricomposizione urbanistica in ambito urbano - la periferia destrutturata
b. Riquilibrificazione della frangia periurbana

Territorio Urbanizzabile (T D U)

- TDU1 - Ambito della trasformazione rilevante
a. Ricucitura, ricomposizione e riaggiamento
Interesse Pubblico
1 Centro Fieristico
2 Edilizia Popolare
3 Nuovo Cimitero ed Isola Ecologica
4 Parco Urbano Jarulli
5 Parco Urbano Greca
6 Servizi Sanitari
PR1 Interesse Pubblico Prevalente
b. Riquilibrificazione e completamento della frangia periurbana
- TDU2 - Ambito della trasformazione strategica
a. Espansione della città urbana
PR2 Interesse Pubblico Prevalente
b. Espansione della città produttiva

Territorio di Tutela del Verde (T T V)
in ambito urbano e periurbano

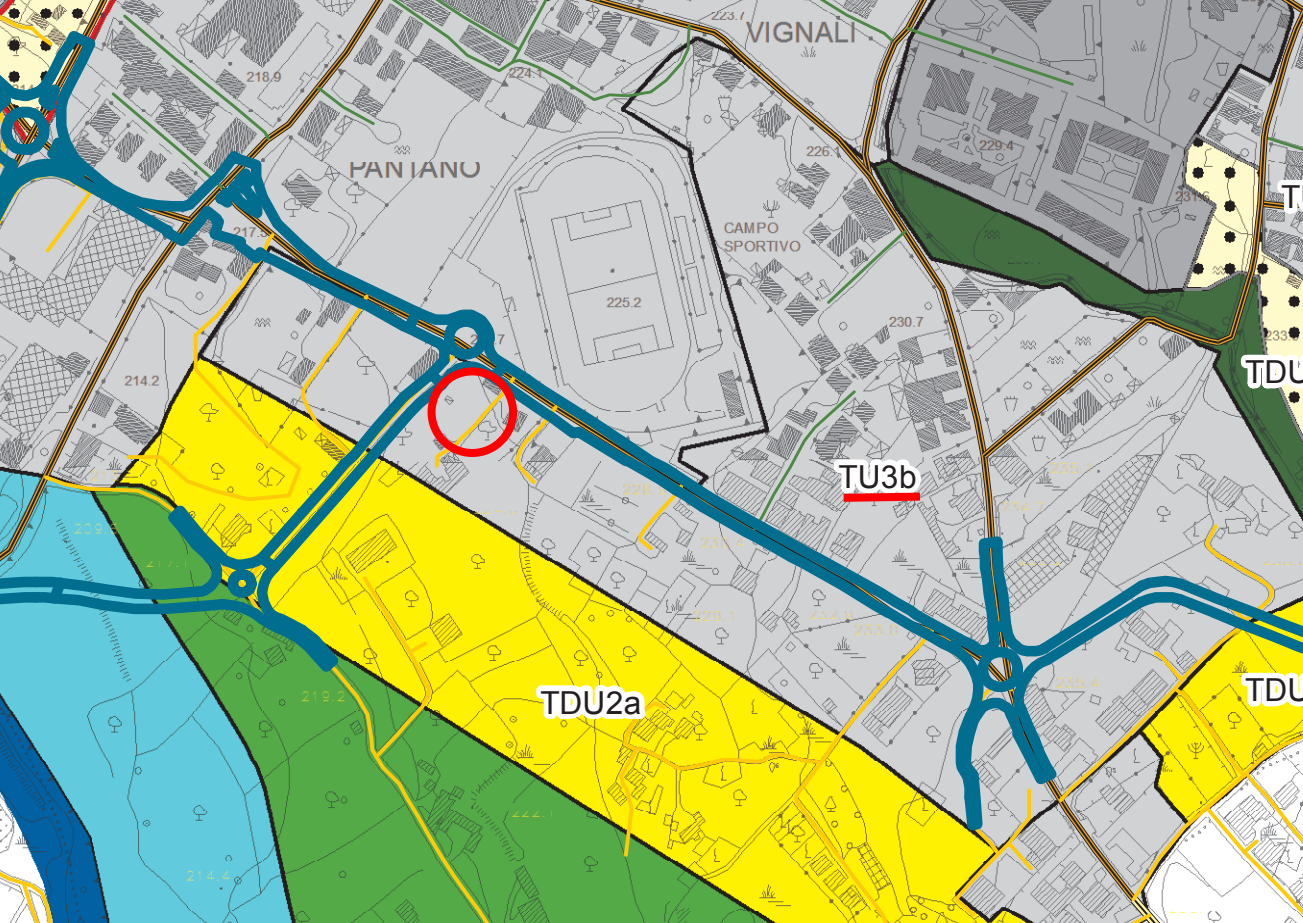
- Territorio destinato ad ampliare il sistema dei parchi urbani
TTV 1 Parco fluviale urbano Jerapotamo - Greca
TTV 2 Parco fluviale urbano Jerapotamo -Gaetanoello fino a La Mola
TTV 3 Parco urbano Jarulli

Territorio Agricolo - Forestale (T A F)

- TAF 1 - Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva (E2)
- TAF 2 - Aree caratterizzate da preesistenze insediative di matrice prevalentemente abusiva (E3)
- TAF 3 - Corridoi ecologici e aree che per condizioni morfologiche, ecologiche e paesaggistiche sono di particolare pregio naturalistico-ambientale - corsi d'acqua e fasce contermini (E5)

Legenda

- Viabilità
- Rete Comunale
 - Rete Industriale
 - Rete Locale Extraurbana
 - Rete Primaria
 - Rete Principale
 - Rete Secondaria
 - Pedemontana
 - Ring
 - Nuova
- Corso d'acqua
- Ferrovia della Calabria
- Comune di Polistena



VIGNALI

PAN IANU

CAMPO SPORTIVO

TU3b

TDU2a

TDU



218.9

224.1

225.1

226.1

229.4

214.2

225.2

230.7

233.4

223.9

228.9

231.7

235.5

229.1

234.9

232.1

235.4

219.2

214.4