DOCUMENTO STRATEGICO PRELIMINARE

PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA DI GALLICO MARINA E BORGO CECILIA

Ambito territoriale di circa 80 ettari compreso tra la costa, le due fiumare e la ferrovia

Documento preliminare per la definizione del Masterplan, del Piano Attuativo Unitario e del programma integrato degli interventi

---

1. PREMESSA

Il presente Documento Strategico Preliminare nasce dal percorso di confronto avviato dalla comunità di Gallico Marina e Borgo Cecilia intorno alla riqualificazione del Lungomare Natale De Grazia e dalla progressiva consapevolezza che il futuro della fascia costiera non possa essere affrontato attraverso una successione di interventi settoriali.

La riflessione sviluppata nel corso dell'assemblea pubblica ha evidenziato la necessità che il rilancio del ruolo storicamente esercitato da Gallico Marina nella città di Reggio Calabria passi attraverso la riscoperta del territorio come opera collettiva costruita nel tempo dalla relazione tra comunità, ambiente, attività economiche e paesaggio.

Il territorio non costituisce infatti il semplice supporto fisico sul quale localizzare singole infrastrutture, ma rappresenta un patrimonio complesso formato da luoghi, edifici, paesaggi, attività economiche, memoria, relazioni sociali e identità.

Da questa impostazione deriva la necessità di sviluppare una vera **coscienza di luogo**, intesa come capacità della comunità di riconoscere il valore delle proprie risorse territoriali e di trasformarle in elementi di un progetto condiviso di sviluppo.

La disponibilità di risorse già destinate al lungomare e alla viabilità costituisce un'importante occasione, ma rende ancora più urgente definire preventivamente un quadro unitario nel quale collocare le singole opere. L'obiettivo non è rallentare gli interventi programmati, ma aumentarne l'efficacia attraverso la loro integrazione all'interno di una strategia territoriale complessiva.

Il presente documento assume pertanto come principio fondamentale il passaggio:

dalla singola opera al progetto di territorio;
dal progetto di territorio alla pianificazione;
dalla pianificazione all'attuazione coordinata degli interventi pubblici e privati.

---

2. L'AMBITO TERRITORIALE: CIRCA 80 ETTARI

La prima scelta strategica consiste nel superamento del perimetro ristretto del lungomare.

L'ambito di riferimento viene individuato, in via preliminare, nell'intero territorio posto **a valle della linea ferroviaria e compreso tra le due fiumare**, per una superficie indicativa di circa **80**

ettari, comprendendo il lungomare, l'arenile, Borgo Cecilia, il tessuto urbano retrostante e le aree ancora suscettibili di organizzazione e trasformazione.

Il perimetro definitivo dovrà essere determinato sulla base della cartografia catastale, delle previsioni del PSC, del regime delle proprietà e dei vincoli esistenti.

All'interno degli 80 ettari convivono realtà profondamente differenti: il vecchio borgo marinaro; il patrimonio residenziale consolidato; edifici realizzati in epoche e secondo modalità differenti; attività commerciali e di ristorazione; strutture e attività connesse alla balneazione; aree libere; spazi pubblici; viabilità; aree potenzialmente utilizzabili per parcheggi e servizi.

Questa eterogeneità non costituisce un limite, ma il principale motivo per il quale occorre una pianificazione unitaria.

L'ambito deve essere considerato come un **unico organismo urbano**, nel quale costa e centro abitato svolgano funzioni complementari.

La costa rappresenta il principale fronte pubblico, balneare, paesaggistico, ricreativo ed economico.

Il territorio retrostante deve sostenere tale funzione attraverso residenza, servizi, parcheggi, verde, attività economiche, spazi pubblici e nuove opportunità insediative.

---

3. OBIETTIVO GENERALE

L'obiettivo è costruire un **Programma Integrato di Rigenerazione Urbana di Gallico Marina e Borgo Cecilia**, capace di coordinare:

- rigenerazione del borgo marinaro;
- riqualificazione del waterfront;
- recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio;
- organizzazione delle aree ancora da completare;
- nuova viabilità;
- sistema dei parcheggi;
- rete del verde e degli spazi pubblici;
- mobilità pedonale e ciclabile;
- attività commerciali, artigianali, turistiche e ricettive;
- servizi pubblici e collettivi;
- attività legate al mare;
- connessione con Catona;
- rapporto con le fiumare e con l'entroterra.

Il progetto dovrà perseguire contemporaneamente **qualità urbana, qualità ambientale, sviluppo economico e miglioramento della qualità della vita dei residenti**.

---

4. IL MASTERPLAN DEGLI 80 ETTARI

Il primo strumento da predisporre è il **Masterplan strategico dell'intero ambito**.

Il Masterplan dovrà rappresentare la visione territoriale condivisa e costituire il riferimento per la successiva formazione degli strumenti urbanistici attuativi e dei singoli progetti.

Esso dovrà partire da un quadro conoscitivo unitario comprendente almeno:

assetto catastale e proprietario; edificato esistente; patrimonio storico e identitario; attività economiche; viabilità; parcheggi; verde; spazi pubblici; reti tecnologiche; servizi; vincoli; demanio; costa; fiumare; classificazioni del PSC.

Su questa base dovrà costruire una rappresentazione del territorio futuro articolata per grandi sistemi:

sistema del waterfront;
sistema del borgo marinaro;
sistema residenziale;
sistema delle attività economiche;
sistema della mobilità;
sistema dei parcheggi;
sistema del verde;
sistema dei servizi;
sistema ambientale delle fiumare.

Il Masterplan non dovrà sostituirsi allo strumento urbanistico, ma stabilire la visione alla quale ricondurre le successive decisioni.

---

5. DAL MASTERPLAN AL PAU

La trasformazione urbanistica dovrà successivamente essere tradotta negli strumenti previsti dalla legislazione regionale e dal PSC.

In particolare dovrà essere verificata la predisposizione di un **Piano Attuativo Unitario – PAU**, esteso all'intero ambito o articolato secondo modalità coerenti con la disciplina urbanistica vigente.

Il PAU dovrà trasformare gli indirizzi del Masterplan in regole urbanistiche, individuando:

destinazioni d'uso; capacità insediative; viabilità; standard; parcheggi; verde; servizi; aree pubbliche; aree private; patrimonio da conservare e recuperare; aree trasformabili; modalità di attuazione.

Considerata l'estensione di circa 80 ettari e la pluralità delle proprietà, appare necessario evitare che l'attuazione dell'intero programma dipenda dalla contemporanea trasformazione di tutto il territorio.

Il PAU dovrà pertanto verificare la possibilità di articolare il territorio in **comparti funzionali e attuativi**, autonomamente realizzabili ma coerenti con il disegno generale.

A titolo metodologico potranno essere individuati comparti relativi al borgo marinaro, al waterfront, al tessuto urbano consolidato, alle aree di trasformazione, ai parcheggi, al verde e alle principali infrastrutture.

All'interno dei comparti potranno essere ulteriormente individuate, ove necessario, **Unità Minime d'Intervento**.

La sequenza metodologica diviene pertanto:

MASTERPLAN → PAU → COMPARTI → UNITÀ DI INTERVENTO → PROGETTI.

---

6. IL BORGO MARINARO

Borgo Cecilia e il nucleo storico di Gallico Marina devono rappresentare uno degli elementi identitari dell'intero programma.

L'obiettivo non può limitarsi alla riqualificazione estetica degli edifici.

Occorre costruire un vero programma di **rigenerazione del borgo abitato**, capace di conservare la popolazione residente e contemporaneamente favorire il recupero degli immobili, degli spazi pubblici e delle attività.

Il progetto dovrà individuare il patrimonio storico e identitario, gli edifici da conservare, quelli da recuperare e quelli eventualmente trasformabili, definendo criteri comuni per facciate, spazi pubblici, illuminazione, pavimentazioni e arredo urbano.

Al recupero fisico dovrà accompagnarsi una strategia economica.

Ristorazione, piccola ricettività, commercio, artigianato, cultura, servizi turistici e attività legate alla memoria del mare e della comunità possono concorrere a restituire al borgo una funzione permanente durante l'intero anno.

L'obiettivo è evitare sia l'abbandono sia la trasformazione del borgo in un contenitore esclusivamente turistico.

---

7. MOBILITÀ E PARCHEGGI

La mobilità costituisce una delle condizioni preliminari della rigenerazione.

L'attuale sistema della sosta presenta già elementi di criticità e qualsiasi incremento delle attività economiche e dell'attrattività del lungomare determinerebbe un ulteriore aumento della domanda.

Per questa ragione dovrà essere predisposto un **Piano della mobilità e dei parcheggi dell'intero ambito**, coordinato con il Masterplan.

Il principio fondamentale dovrà essere quello di evitare la concentrazione della sosta sul fronte mare.

Dovranno essere individuati parcheggi di prossimità per residenti e attività, parcheggi a servizio del lungomare, aree stagionali e, ove possibile e giustificato dai flussi, parcheggi esterni con funzione di interscambio.

Le nuove trasformazioni private dovranno contribuire alla realizzazione della propria dotazione di sosta e, nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici e dalle convenzioni, al funzionamento del sistema generale.

Il lungomare potrà così essere progressivamente liberato dalla pressione automobilistica e recuperato prevalentemente alla fruizione pedonale, paesaggistica, balneare e ricreativa.

---

8. IL SISTEMA DEL VERDE E DELLO SPAZIO PUBBLICO

Il verde non dovrà essere considerato come superficie residuale tra gli edifici.

Il Masterplan dovrà costruire una vera **infrastruttura verde territoriale**, capace di collegare costa, centro abitato, fiumare ed entroterra.

Piazze, parchi, percorsi alberati, aree sportive, giardini, spazi di socialità e percorsi ciclopedonali dovranno costituire una rete continua.

Particolare attenzione dovrà essere dedicata al rapporto con le fiumare, compatibilmente con le condizioni di sicurezza idraulica e con la relativa disciplina.

La prospettiva territoriale è quella di costruire progressivamente una connessione:

MARE → GALLICO MARINA → FIUMARA → ENTROTERRA → ASPROMONTE.

In questo modo il sistema ambientale diviene anche infrastruttura di mobilità lenta, paesaggio e valorizzazione territoriale.

---

9. IL PATRIMONIO EDILIZIO

Una componente essenziale del quadro conoscitivo dovrà essere costituita dal censimento dell'intero patrimonio edilizio.

Ogni edificio dovrà essere analizzato sotto il profilo urbanistico, edilizio, tipologico, funzionale e dello stato di conservazione.

Il patrimonio potrà essere successivamente classificato secondo differenti livelli di intervento:

conservazione;
restauro;
risanamento;
riqualificazione;
ristrutturazione;
trasformazione;
eventuale sostituzione, ove consentita.

Una specifica ricognizione dovrà riguardare gli immobili oggetto di condono o sanatoria.

L'avvenuta legittimazione edilizia non determina automaticamente il ruolo che l'immobile dovrà assumere nel nuovo assetto urbanistico. Occorrerà valutarne posizione, caratteristiche e compatibilità con il progetto generale, nel rispetto dei titoli acquisiti, delle norme vigenti e degli eventuali vincoli.

Il recupero del patrimonio privato dovrà essere favorito attraverso strumenti urbanistici, fiscali e finanziari compatibili con la normativa e con le opportunità disponibili.

---

10. PEREQUAZIONE E RAPPORTO TRA PROPRIETÀ PUBBLICA E PRIVATA

La frammentazione proprietaria rende necessario costruire meccanismi capaci di distribuire in maniera equilibrata benefici e oneri della trasformazione.

Il PAU dovrà pertanto approfondire l'applicazione degli strumenti di **perequazione urbanistica e ricomposizione fondiaria** previsti dalla disciplina vigente.

L'obiettivo è evitare che la localizzazione di una strada, di un parco o di un parcheggio determini vantaggi e svantaggi esclusivamente in funzione della posizione casuale delle proprietà.

All'interno dei comparti dovranno essere quantificati:

capacità edificatorie; aree da destinare a funzioni pubbliche; opere di urbanizzazione; standard; cessioni; eventuali opere realizzate direttamente dai soggetti attuatori.

Il principio generale deve essere che una parte del valore generato dalla trasformazione urbanistica concorra alla costruzione della **città pubblica**.

---

11. PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

Un programma di 80 ettari non può essere realizzato esclusivamente attraverso la spesa pubblica.

Occorre distinguere con chiarezza tre categorie di interventi:

interventi pubblici, relativi principalmente a infrastrutture, spazio pubblico, verde, servizi e opere strategiche;

interventi privati, relativi prevalentemente alla trasformazione e al recupero degli immobili e alle attività economiche;

interventi pubblico-privati, nei casi nei quali sia possibile costruire un'effettiva convergenza tra interesse pubblico e sostenibilità economica dell'investimento.

Il partenariato pubblico-privato non deve tuttavia essere assunto come formula generale.

Per ciascuna operazione dovranno essere preventivamente verificati interesse pubblico, sostenibilità economico-finanziaria, distribuzione dei rischi e convenienza rispetto alla realizzazione pubblica.

Soltanto successivamente alla definizione del Masterplan, del quadro proprietario e del programma economico-finanziario potrà essere valutata l'opportunità di ricorrere a specifici PPP, convenzioni urbanistiche, consorzi tra proprietari, società di trasformazione urbana o altri strumenti previsti dall'ordinamento.

---

12. QUADRO FINANZIARIO

Il programma dovrà essere costruito secondo un principio di **finanziamento plurifondo**.

Non è realistico né opportuno ricercare un unico finanziamento per l'intera trasformazione degli 80 ettari.

Occorrerà invece associare progressivamente ciascuna componente del programma alla fonte finanziaria maggiormente coerente.

La matrice finanziaria dovrà distinguere:

OPERA / INTERVENTO → COSTO → SOGGETTO ATTUATORE → FONTE PUBBLICA → INVESTIMENTO PRIVATO → TEMPI.

Le risorse già individuate per Gallico Marina, quantificate negli atti elaborati finora in circa **1,55 milioni di euro per strade e collegamenti e 2,8 milioni per il lungomare**, per un totale di circa **4,35 milioni**, rappresentano il primo nucleo finanziario da ricondurre al disegno unitario.

A queste dovrà affiancarsi la verifica delle opportunità derivanti dalla programmazione regionale, nazionale ed europea.

Particolare attenzione dovrà essere riservata al **PR Calabria FESR FSE+ 2021-2027**, alle Strategie Urbane, al PN Metro Plus, al Fondo per lo Sviluppo e la Coesione e agli ulteriori programmi compatibili con le singole componenti progettuali.

Il quadro finanziario non dovrà tuttavia indicare come acquisiti finanziamenti semplicemente potenziali: per ciascuna fonte dovranno essere verificati disponibilità, beneficiari, ammissibilità, scadenze e coerenza dell'intervento.

---

13. GOVERNANCE

La dimensione dell'intervento richiede una governance stabile.

Il processo non può essere affidato né esclusivamente all'Amministrazione né alla sommatoria delle iniziative dei singoli privati.

A questo fine, a seguito del percorso partecipativo avviato sul territorio, è stata individuata l'esigenza di istituire **diversi gruppi di lavoro, articolati a livello tecnico, civico e istituzionale**, chiamati a collaborare alla progressiva definizione degli obiettivi e dei relativi progetti.

Il **livello tecnico** dovrà sviluppare il quadro conoscitivo, il Masterplan, le alternative urbanistiche, la mobilità, gli aspetti ambientali, il quadro economico-finanziario e gli strumenti attuativi.

Il **livello civico** dovrà garantire la partecipazione dei residenti, dei proprietari, degli operatori economici, delle associazioni e delle altre espressioni della comunità locale.

Il **livello istituzionale** dovrà costruire il confronto con Comune, Città Metropolitana, Regione e altri enti competenti in relazione alle diverse materie.

I tre livelli dovranno convergere in una **Cabina di regia del Programma Gallico Marina–Borgo Cecilia**, con funzioni di indirizzo, coordinamento e monitoraggio.

La Cabina di regia non dovrà sostituire le competenze degli organi amministrativi, ma assicurare continuità al processo e impedire che pianificazione, finanziamenti e progettazione procedano attraverso percorsi indipendenti.

---

14. METODO DI ATTUAZIONE

Il principio metodologico fondamentale è:

prima conoscere → poi pianificare → quindi programmare → infine progettare e realizzare.

Pertanto non tutte le componenti del programma dovranno raggiungere contemporaneamente lo stesso livello progettuale.

Le opere già finanziate e compatibili con il disegno generale potranno procedere.

Le trasformazioni che condizionano l'assetto futuro dell'intero ambito dovranno invece essere verificate preventivamente rispetto al Masterplan.

Il programma dovrà essere costruito secondo una logica incrementale: ogni intervento realizzato dovrà costituire una parte coerente dell'assetto finale, anche quando la trasformazione complessiva richiederà diversi anni.

---

15. CRONOPROGRAMMA PRELIMINARE

FASE 0 – AVVIO | 0-3 MESI

Costituzione dei gruppi di lavoro e della Cabina di regia.

Definizione definitiva del perimetro.

Raccolta della documentazione urbanistica e catastale.

Costruzione della banca dati territoriale.

Ricognizione delle proprietà.

Censimento preliminare del patrimonio edilizio.

Ricognizione delle opere e dei finanziamenti esistenti.

FASE 1 – QUADRO CONOSCITIVO | 3-6 MESI

Completamento delle analisi.

Carta dei vincoli.

Carta delle proprietà.

Carta del patrimonio edilizio.

Analisi della mobilità e della sosta.

Analisi delle attività economiche.

Analisi degli spazi pubblici e del verde.

Definizione delle criticità e delle opportunità.

FASE 2 – MASTERPLAN | 6-12 MESI

Elaborazione di scenari alternativi.

Confronto pubblico.

Definizione dello scenario condiviso.

Masterplan generale degli 80 ettari.

Individuazione delle opere strategiche.

Prima stima economica.

Individuazione preliminare dei comparti.

FASE 3 – PIANIFICAZIONE ATTUATIVA | 12-24 MESI

Verifica e predisposizione del PAU.

Definizione dei comparti.

Perequazione.

Standard urbanistici.

Piano della mobilità.

Piano dei parcheggi.

Piano del verde.

Disciplina del borgo marinaro.

Schema delle convenzioni.

FASE 4 – PRIMA ATTUAZIONE | 18-36 MESI

Avvio delle opere pubbliche prioritarie.

Riqualificazione del lungomare.

Primi parcheggi.

Interventi sul borgo.

Prime infrastrutture verdi.

Attivazione degli incentivi al recupero.

Avvio dei primi comparti privati.

FASE 5 – ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA | 3-10 ANNI

Progressiva realizzazione dei comparti.

Completamento della rete infrastrutturale.

Sviluppo delle attività economiche.

Connessione con Catona.

Valorizzazione delle fiumare.

Consolidamento delle funzioni turistiche, commerciali, culturali e ricreative.

---

16. LE PRIME DECISIONI DA ASSUMERE

Il Documento Strategico Preliminare individua cinque decisioni dalle quali dipende l'intero processo.

Primo: assumere gli **80 ettari** come ambito unitario di studio e pianificazione, rinviandone la delimitazione definitiva agli approfondimenti tecnici.

Secondo: predisporre il **Masterplan di Gallico Marina–Borgo Cecilia** prima di procedere alla definizione di nuove trasformazioni che possano condizionare irreversibilmente l'assetto dell'area.

Terzo: verificare la formazione di un **PAU**, articolato in comparti, quale strumento urbanistico per tradurre il Masterplan in disciplina attuativa.

Quarto: ricondurre progressivamente opere pubbliche, risorse disponibili, investimenti privati e ricerca di nuovi finanziamenti a un unico programma.

Quinto: affidare ai gruppi di lavoro tecnico, civico e istituzionale il compito di accompagnare il processo, attraverso una Cabina di regia permanente.

---

17. CONCLUSIONI

Gallico Marina non necessita soltanto di un nuovo lungomare.

La riqualificazione del waterfront può costituire l'innesco di un processo molto più ampio, ma soltanto se viene messa in relazione con il territorio che si sviluppa alle sue spalle.

Gli circa 80 ettari compresi tra costa, fiumare e ferrovia devono pertanto essere considerati come un unico sistema urbano nel quale organizzare residenza, mobilità, parcheggi, verde, servizi, attività economiche e spazi pubblici.

Borgo Cecilia e il vecchio borgo marinaro rappresentano la memoria e l'identità del sistema; il lungomare ne costituisce il principale fronte pubblico; le aree retrostanti devono offrire gli spazi necessari alla mobilità, ai servizi e alle nuove funzioni; le fiumare possono costruire il rapporto ambientale con l'entroterra.

La trasformazione dovrà essere realizzata progressivamente, attraverso comparti e progetti autonomamente attuabili, ma ogni intervento dovrà concorrere alla realizzazione dello stesso disegno.

Il principio che deve guidare il programma può essere sintetizzato in una formula:

un territorio → un Masterplan → un quadro urbanistico unitario → più comparti → più fonti finanziarie → un'unica strategia.

L'obiettivo finale non è semplicemente riqualificare uno spazio urbano, ma **costruire le condizioni perché Gallico Marina torni a svolgere una funzione economica, sociale, turistica e territoriale riconoscibile all'interno della città di Reggio Calabria e del più ampio sistema costiero dello Stretto.**

Ho mantenuto il documento prudente su un punto importante: gli **80 ettari sono assunti come ambito preliminare**, non come perimetro urbanistico già definito. Il PAU, infatti, è uno strumento urbanistico di dettaglio in attuazione del PSC/POT e può assumere anche contenuti di piano particolareggiato, lottizzazione e piano di recupero; questa verifica deve quindi avvenire dopo la lettura puntuale del PSC.

Sul piano finanziario, il documento è coerente con l'attuale programmazione: la Strategia Territoriale di Reggio Calabria è stata approvata nel 2025, ha come attrattore il **waterfront urbano** e comprende riqualificazione e rigenerazione urbana; la Priorità 5 del PR Calabria dispone, al 31 luglio 2026, di circa **165,26 milioni di euro**. Questo non significa che tali somme siano disponibili automaticamente per Gallico: dovranno essere individuate le specifiche procedure e operazioni ammissibili.

Strategie Urbane – PR Calabria 2021-2027

Il passaggio successivo, prima di trasformarlo in un documento definitivo da 10-15 pagine impaginato, è aggiungere **tre allegati operativi**: *scheda dei gruppi di lavoro; matrice dei comparti/temi del Masterplan; matrice intervento–costo–soggetto attuatore–finanziamento*. Questi renderebbero il documento immediatamente utilizzabile dalla Cabina di regia.

Sì. Li aggiungerei come **Allegati A, B e C** al Documento Strategico Preliminare, con funzione operativa: il documento principale stabilisce la strategia; gli allegati organizzano il lavoro necessario per trasformarla in Masterplan, PAU e programma degli investimenti. La struttura riprende direttamente l'indirizzo già espresso dall'Assemblea: pianificazione unitaria dell'area, priorità a mobilità/parcheggi e attività economiche, coordinamento delle risorse e partecipazione permanente.

ALLEGATO A

Gruppi di lavoro per la formazione del Masterplan e del PAU

Il processo dovrà essere organizzato su **tre livelli — tecnico, civico e istituzionale — coordinati da una Cabina di regia**. Il modello è coerente anche con il precedente lavoro su Borgo Cecilia, nel quale era già stata prospettata una Cabina di regia affiancata da gruppi specialistici e da una struttura tecnica di coordinamento.

A.1 – Cabina di regia

La Cabina di regia mantiene l'unitarietà del programma e svolge quattro funzioni: **indirizzo, coordinamento, programmazione e monitoraggio**.

Non sostituisce Comune o altri enti nelle rispettive competenze, ma costituisce il luogo nel quale vengono ricondotti a un'unica strategia Masterplan, PAU, opere pubbliche, investimenti privati e ricerca dei finanziamenti.

A.2 – Gruppi tecnici

Proporrei **sei gruppi tecnici**, evitando un numero eccessivo di strutture separate.

Gruppo	Oggetto	Principali risultati
1. Urbanistica e patrimonio edilizio	PSC, PAU, comparti, catasto, proprietà, edificato, borgo	Quadro urbanistico, carta proprietà, comparti, disciplina patrimonio
2. Mobilità e parcheggi	viabilità, accessibilità, sosta, pedonalità, ciclabilità	Piano mobilità e parcheggi
3. Ambiente, costa e verde	arenile, fiumare, verde, paesaggio, rischio idraulico	Infrastruttura verde-blu e sistema ambientale
4. Economia e sviluppo locale	commercio, ristorazione, turismo, ricettività, artigianato, mare	Piano delle funzioni economiche
5. Perequazione e PPP	proprietà, comparti, convenzioni, perequazione, investitori	Modello attuativo pubblico-privato
6. Finanziamenti e programmazione	UE, Stato, Regione, Comune, PN Metro, FSC	Piano finanziario plurifondo

Il **Gruppo 1** dovrebbe avere una funzione di coordinamento tecnico-spaziale, perché è nel Masterplan e successivamente nel PAU che devono convergere le risultanze degli altri cinque gruppi.

A.3 – Gruppo civico

Il gruppo civico dovrebbe comprendere rappresentanti di residenti, proprietari, commercianti, ristoratori, operatori balneari e turistici, pescatori e piccola nautica, associazioni, giovani e altre realtà territoriali.

Non avrebbe il compito di redigere tecnicamente il piano, ma di costruire la **mappa dei bisogni, delle criticità e delle proposte**, verificando periodicamente le alternative elaborate dai tecnici.

A.4 – Tavolo istituzionale

Dovrebbe coinvolgere prioritariamente **Comune di Reggio Calabria e Città Metropolitana**, attivando Regione Calabria e gli altri enti competenti in relazione alle specifiche questioni.

Il suo compito principale sarà verificare fattibilità amministrativa, coerenza urbanistica, disponibilità finanziarie, procedure autorizzative e raccordo con la programmazione sovracomunale.

ALLEGATO B

Matrice dei sistemi e dei comparti del Masterplan

Prima di definire catastalmente i comparti, utilizzerei una **matrice per sistemi territoriali**. La delimitazione dei comparti effettivi dovrà derivare dal quadro conoscitivo, dalle proprietà e dal PSC e non essere decisa anticipatamente.

Sistema	Obiettivo	Interventi da studiare	Strumento successivo
1. Borgo marinaro	Recuperare identità e patrimonio	edifici, facciate, piazze, attività, ricettività	PAU/Piano di recupero
2. Waterfront	Riqualificare il fronte mare	lungomare, promenade, arenile, servizi	opere pubbliche/Piano spiaggia
3. Tessuto urbano esistente	Rigenerare l'abitato	edifici, strade, servizi, spazi pubblici	PAU/UMI
4. Aree di trasformazione	Completare ordinatamente il territorio	nuovi isolati, funzioni miste, standard	PAU/comparti
5. Mobilità	Riorganizzare accessibilità e circolazione	rete principale e secondaria, percorsi	PAU/progetti viari
6. Parcheggi	Ridurre pressione sul waterfront	prossimità, attestamento, stagionali	opere/PPP
7. Verde e spazio pubblico	Creare rete continua	parchi, piazze, corridoi verdi	PAU/opere
8. Fiumare	Integrare ambiente e territorio	percorsi, paesaggio, connessioni	progetti ambientali
9. Economia	Riattivare il sistema produttivo locale	commercio, turismo, artigianato, ristorazione	incentivi/investimenti
10. Servizi	Rafforzare dotazioni territoriali	sport, cultura, sociale, servizi	pubblico/terzo settore

Dal sistema al comparto

La seconda fase dovrà sovrapporre a questa carta **catasto, proprietà, PSC e vincoli**.

Solo allora potranno essere individuati i comparti attuativi:

80 ettari → sistemi territoriali → proprietà → comparti → UMI → interventi.

Ogni comparto dovrà essere accompagnato da una scheda standard contenente:

superficie – proprietà – popolazione – edificato esistente – disciplina PSC – capacità edificatoria – funzioni – standard – verde – parcheggi – opere pubbliche – trasformazioni private – perequazione – costo – soggetto attuatore – fase temporale.

Questo permetterà di evitare che il PAU degli 80 ettari diventi un'unica operazione materialmente ingestibile.

ALLEGATO C

Matrice interventi – costi – soggetti – finanziamenti

Questa deve diventare una **matrice dinamica**, aggiornata durante tutta la vita del programma.

In questa fase non inserirei costi inventati. Indicherei **"da stimare"**, tranne per gli interventi per i quali esistono già importi documentati.

Intervento	Costo	Attuatore	Capitale	Fonte da verificare
Masterplan 80 ha	da stimare	Comune	pubblico	Comune / assistenza tecnica
PAU	da stimare	Comune	pubblico	Comune / programmi
Quadro conoscitivo GIS	da stimare	Comune	pubblico	assistenza tecnica
Lungomare	**€ 2,80 mln***	Comune	pubblico	finanziamento già individuato
Strade e collegamenti	**€ 1,55 mln***	Comune	pubblico	risorse già individuate
Piano parcheggi	da stimare	Comune	pubblico	PR/PN Metro/FSC
Parcheggi strategici	da stimare	Comune/privati	misto	fondi + eventuale PPP
Borgo marinaro	da stimare	Comune/privati	misto	PR Calabria/PN Metro
Verde urbano	da stimare	Comune	pubblico	PR Calabria/FSC
Mobilità ciclopedonale	da stimare	enti pubblici	pubblico	PR Calabria
Recupero edifici privati	da stimare	proprietari	privato	incentivi/strumenti finanziari
Attività commerciali	da stimare	imprese	privato	programmi PMI
Ricettività	da stimare	privati	privato	strumenti imprese/turismo
Spazi culturali/sociali	da stimare	pubblico/ETS	misto	programmi dedicati
Fiumare	da stimare	enti competenti	pubblico	PR/FSC
Collegamento Catona	da stimare	enti pubblici	pubblico	programmazione territoriale

* Gli importi di circa **1,55 milioni per strade e collegamenti e 2,8 milioni per il lungomare, complessivamente circa 4,35 milioni**, sono quelli riportati nei documenti già elaborati e dovranno essere ricondotti puntualmente ai relativi atti di finanziamento.

Una seconda matrice: priorità e tempi

Alla matrice finanziaria affiancherei una classificazione molto semplice:

Priorità	Significato	Orizzonte
P0	indispensabile per pianificare	0-6 mesi
P1	intervento strutturale prioritario	1-2 anni
P2	intervento di rigenerazione	2-5 anni
P3	completamento territoriale	5-10 anni

In **P0** collocherei immediatamente: perimetrazione, quadro conoscitivo GIS, catasto/proprietà, verifica PSC e vincoli, censimento edifici, mobilità/parcheggi e Masterplan.

In **P1**: PAU, prime opere viarie, parcheggi strategici, lungomare, primo intervento sul borgo e rete verde principale.

In **P2-P3**: progressiva attuazione dei comparti, recupero edilizio, nuove attività economiche e completamento delle connessioni territoriali.

Il sistema operativo che ne deriva

Con questi tre allegati, il programma acquista una struttura abbastanza precisa:

ASSEMBLEA / INDIRIZZO CIVICO
↓
CABINA DI REGIA
↓
6 GRUPPI TECNICI + GRUPPO CIVICO + TAVOLO ISTITUZIONALE
↓
QUADRO CONOSCITIVO DEGLI 80 ETTARI
↓
MASTERPLAN
↓
PAU + COMPARTI + PEREQUAZIONE
↓
MATRICE DEGLI INTERVENTI
↓
FONTI FINANZIARIE + INVESTIMENTO PRIVATO
↓
PROGETTI E ATTUAZIONE

Aggiungerei però un **quarto allegato**, perché è quello che permette alla Cabina di regia di iniziare materialmente a lavorare: **“Piano di lavoro dei primi 180 giorni”**, organizzato settimana per settimana/mese per mese, con *attività, responsabile, prodotto da consegnare, soggetti da coinvolgere e scadenza*. In questo modo il Documento Strategico smette di essere soltanto programmatico e diventa un vero **documento di avvio del processo**.