Per un ambito di **circa 80 ettari**, con una parte già urbanizzata, un borgo marinaro, aree di completamento, patrimonio edilizio da riqualificare e necessità di nuova viabilità, parcheggi, verde e servizi, il Masterplan dovrebbe essere costruito come **documento strategico-spaziale**, non come semplice planimetria generale.

MASTERPLAN DI RIGENERAZIONE URBANA – STRUTTURA

1. Premessa e finalità del Masterplan
Origine dell'iniziativa; problemi che determinano la necessità del piano; obiettivi generali; rapporto con la comunità locale e con gli strumenti di pianificazione vigenti. Va chiarito fin dall'inizio che il Masterplan costituisce la **visione unitaria della trasformazione**, mentre l'efficacia urbanistica sarà affidata agli strumenti previsti dalla normativa e dal PSC.

2. Perimetro e inquadramento territoriale
Perimetrazione cartografica degli 80 ettari; rapporti con costa, ferrovia, fiumare, quartieri limitrofi e sistema territoriale più ampio. Per Gallico assumerei almeno tre scale: **80 ettari → sistema Gallico-Catona → rapporto costa/area metropolitana/entroterra**.

3. Quadro della pianificazione e dei vincoli
PSC vigente e relative classificazioni; eventuali piani sovraordinati; Piano spiaggia; vincoli paesaggistici, idraulici, demaniali, ferroviari e ambientali; proprietà pubbliche; standard esistenti; eventuali aree soggette a disciplina particolare. Questa parte deve distinguere chiaramente ciò che è già consentito dal PSC da ciò che richiederebbe variante o specifico strumento attuativo.

4. Quadro conoscitivo dell'ambito
È la fotografia degli 80 ettari prima di qualsiasi proposta. Dovrebbe comprendere almeno: struttura fondiaria e catastale; proprietà pubbliche/private; edificato; epoca e tipologia degli edifici; immobili inutilizzati; patrimonio storico; attività economiche; popolazione e stagionalità; viabilità; parcheggi; trasporto pubblico; reti; verde; spazi pubblici; costa; servizi e attrezzature.

Aggiungerei una specifica **Carta della legittimità e trasformabilità del patrimonio edilizio**, distinguendo edifici storici, edifici legittimi, immobili oggetto di sanatoria, immobili da verificare e patrimonio suscettibile di sostituzione edilizia.

5. Identità e valori territoriali
Qui entra il tema della **"coscienza di luogo"** che avete già individuato nel documento dell'assemblea: borgo marinaro, rapporto storico con il mare, ristorazione, pesca, balneazione, paesaggio, fiumare, memoria collettiva e attività economiche. Il Masterplan non deve partire soltanto dai problemi, ma anche dai valori sui quali costruire lo sviluppo.

6. Analisi delle criticità e delle opportunità
Congestione e parcheggi; discontinuità della viabilità; degrado edilizio; aree non completate; frammentazione proprietaria; carenza di verde e servizi; rapporto difficile tra edificato e costa. Parallelamente: disponibilità di aree, waterfront, borgo storico, attività economiche, turismo, collegamento con Catona, fiumara e possibilità di connessione con l'entroterra.

Da questa analisi dovrebbe derivare una vera **Carta delle criticità e delle opportunità**.

---

7. La visione strategica

Questa è la parte centrale.

Bisogna poter rappresentare il futuro degli 80 ettari con una frase e una tavola.

Nel caso di Gallico potrebbe essere:

Un sistema urbano costiero nel quale borgo marinaro, waterfront, centro abitato, nuove aree verdi, servizi e attività economiche costituiscono un unico organismo, collegato a Catona lungo la costa e all'entroterra attraverso il sistema delle fiumare.

Da questa visione derivano gli obiettivi strategici.

8. Struttura spaziale del Masterplan

Gli 80 ettari vengono organizzati per sistemi, non semplicemente per lotti:

Sistema del waterfront → arenile, lungomare, piazze, attività balneari e ricreative.

Sistema del borgo marinaro → conservazione, recupero edilizio, attività, ricettività diffusa, spazio pubblico.

Sistema residenziale → riqualificazione dell'esistente e completamento.

Sistema delle nuove trasformazioni → aree edificabili e funzioni compatibili.

Sistema verde → parchi, verde di quartiere, corridoi ecologici e connessioni con le fiumare.

Sistema della mobilità → gerarchia stradale, nuova viabilità, percorsi pedonali e ciclabili, trasporto pubblico.

Sistema della sosta → parcheggi di prossimità, parcheggi esterni/scambiatori e parcheggi delle nuove trasformazioni.

Sistema economico → commercio, ristorazione, turismo, artigianato, servizi e attività legate al mare.

Sistema dei servizi → attrezzature pubbliche, sportive, culturali e sociali.

9. Schema della mobilità

Merita una tavola autonoma. Deve stabilire la gerarchia della rete: viabilità principale, secondaria e locale; accessi al quartiere; collegamento con Catona; attraversamenti della ferrovia; parcheggi; percorsi ciclabili e pedonali; accessibilità al lungomare.

La domanda fondamentale diventa: **come ci si muoverà negli 80 ettari quando il progetto sarà completato?**

10. Piano del verde e dello spazio pubblico

Altra tavola autonoma. Non “verde residuo”, ma una rete continua di piazze, parchi, percorsi alberati, waterfront, aree sportive e corridoi ambientali.

Per Gallico studierei una struttura:

mare ↔ borgo ↔ centro abitato ↔ fiumara ↔ entroterra.

11. Piano delle funzioni

Una tavola deve indicare chiaramente dove si concentrano residenza, commercio, ristorazione, ricettività, artigianato compatibile, servizi, sport, cultura, parcheggi e verde.

È importante anche stabilire le **funzioni miste**: un quartiere vitale non dovrebbe essere costruito mediante zone monofunzionali isolate.

---

12. Progetto del patrimonio esistente

Dividerei il patrimonio in:

conservare → recuperare → riqualificare → trasformare → sostituire, sempre previa verifica della disciplina applicabile.

Questo permette di affrontare anche il tema degli edifici condonati/sanati non attraverso una valutazione indistinta, ma sulla base della loro posizione e compatibilità con il nuovo assetto urbano.

13. Progetto del borgo marinaro

Lo renderei un capitolo autonomo del Masterplan: edifici identitari, spazio pubblico, percorsi, rapporto con il mare, attività tradizionali, recupero delle facciate, illuminazione, attività commerciali, ricettività e possibili incentivi ai proprietari.

14. Nuove trasformazioni

Per ogni area da urbanizzare il Masterplan dovrebbe indicare: destinazioni; capacità insediativa indicativa; altezze e morfologie; allineamenti; rapporto pieni/vuoti; verde; parcheggi; servizi e connessioni.

Non significa ancora progettare ogni edificio, ma stabilire **le regole della forma urbana**.

---

15. Comparti e perequazione

Per 80 ettari è una delle tavole più importanti.

Il territorio potrebbe essere suddiviso, ad esempio, in **6-10 comparti attuativi**, senza che questo numero sia deciso a priori.

Per ogni comparto:

Elemento	Contenuto
Superficie	mq
Proprietà	pubblica/privata/mista
Stato	edificato/libero
Funzione futura	destinazione prevalente
Edificabilità	da verificare secondo PSC/PAU
Verde	mq
Parcheggi	mq/posti
Opere pubbliche	interventi
Modalità	pubblico/privato/PPP
Perequazione	eventuale meccanismo
Costo	stima preliminare
Fase	1-2-3

Questo trasforma il Masterplan da **disegno** a **programma attuabile**.

16. Masterplan delle opere pubbliche

Occorre poi estrarre dal disegno complessivo tutto ciò che compete alla città:

nuove strade; riqualificazione strade; parcheggi; piazze; parchi; lungomare; piste ciclabili; reti; servizi; eventuali acquisizioni.

Per ogni opera vanno indicati costo preliminare, priorità e possibile finanziamento.

17. Piano economico e finanziario preliminare

Costruirei tre colonne fondamentali:

INVESTIMENTO PUBBLICO | INVESTIMENTO PRIVATO | INVESTIMENTO PUBBLICO-PRIVATO

e, sotto ciascun intervento, la possibile fonte:

Comune – Città Metropolitana – Regione – PR Calabria FESR 2021/27 – PN Metro Plus – FSC – altri programmi nazionali – capitale privato – PPP.

Non bisogna attribuire un finanziamento a un'opera finché non ne siano verificati requisiti, disponibilità e ammissibilità.

18. Governance

Il Masterplan deve dire anche **chi governa la trasformazione**.

livello civico → cittadini, associazioni, operatori e proprietari;

livello tecnico → urbanisti, architetti, ingegneri, geologi, economisti, esperti ambientali e giuridico-amministrativi;

livello istituzionale → Comune, Città Metropolitana e, per le competenze e i programmi interessati, Regione e altri enti.

Il coordinamento dei tre livelli costituisce la **Cabina di regia del Masterplan**.

19. Cronoprogramma

Non si devono aspettare dieci anni per vedere il primo risultato.

Lo dividerei in:

FASE 0 – 0/6 mesi: quadro conoscitivo, partecipazione, Masterplan.

FASE 1 – 6/18 mesi: strumento urbanistico attuativo, progetti prioritari, finanziamenti.

FASE 2 – 18/36 mesi: prime infrastrutture, parcheggi, verde, borgo e waterfront.

FASE 3 – 3/5 anni: attuazione dei comparti e investimenti privati.

FASE 4 – 5/10 anni: completamento della trasformazione.

20. Le tavole grafiche

Per un Masterplan di questo tipo predisporrei almeno **12 tavole**:

1. Inquadramento territoriale
2. Perimetro degli 80 ettari
3. PSC, pianificazione e vincoli
4. Stato di fatto e proprietà
5. Patrimonio edilizio e borgo storico
6. Criticità e opportunità
7. **Masterplan generale**
8. Mobilità e parcheggi
9. Verde, spazio pubblico e sistema ambientale
10. Funzioni e attività economiche
11. Comparti, perequazione e modalità attuative
12. Fasi, opere pubbliche e priorità.

A queste aggiungerei **render e sezioni urbane soltanto dopo** avere definito il Masterplan. Fare subito immagini suggestive del nuovo lungomare senza avere risolto viabilità, parcheggi, proprietà, standard e comparti rischierebbe di invertire il processo.

In sostanza

QUADRO CONOSCITIVO
↓
COSCIENZA DI LUOGO E IDENTITÀ
↓
MASTERPLAN STRATEGICO DEGLI 80 HA
↓
SISTEMI: COSTA – BORGO – MOBILITÀ – VERDE – SERVIZI – ECONOMIA

↓
COMPARTI + PEREQUAZIONE
↓
PAU / STRUMENTI ATTUATIVI
↓
PROGRAMMA DELLE OPERE PUBBLICHE
↓
INVESTIMENTI PRIVATI E PPP
↓
FONTI DI FINANZIAMENTO
↓
PROGETTAZIONE E ATTUAZIONE PER FASI

Questa struttura consente soprattutto di evitare che il **Masterplan venga confuso con il PAU**: il primo costruisce la visione territoriale, economica e spaziale degli 80 ettari; il secondo, laddove necessario, traduce quella visione nella disciplina urbanistica attuativa.