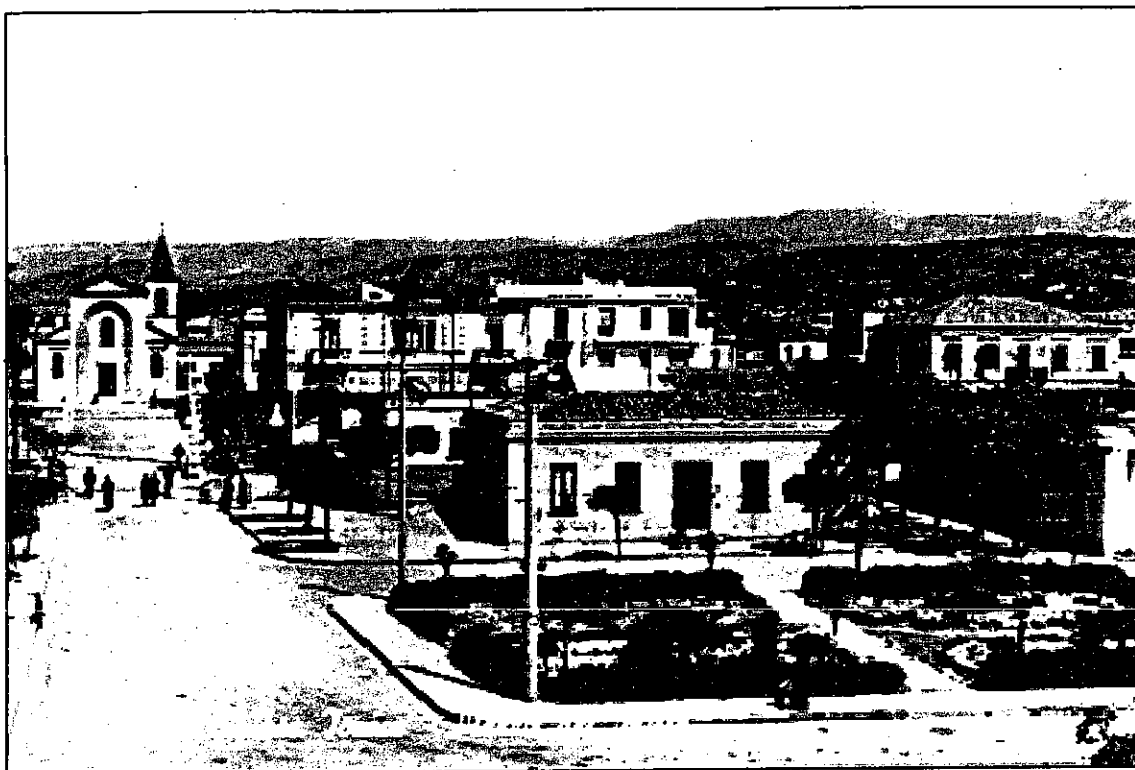


COMUNE DI MARINA DI GIOIOSA JONICA
PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA



PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA A
PIANO DI RECUPERO E DI VALORIZZAZIONE TURISTICA

RELAZIONE

Progettisti

Prof. Arch. Nicola Pagliara – Capo Gruppo

Arch. Maurizio C. Diano

Arch. Elisa Zoccali

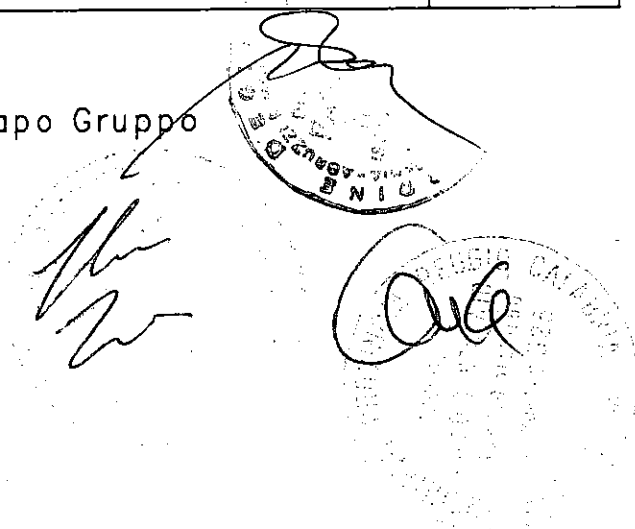
Consulente

Arch. Fulvio A. Nasso

Collaboratori

Arch. Pietro Massara

Arch. Giovanna Saggese



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il contenuto di questa relazione, illustra il codice di lettura del lavoro svolto per la redazione di uno strumento urbanistico di dettaglio riguardante una situazione urbana consolidata, complessa, spesso contraddittoria, con diverse emergenze e situazioni di degrado e degenerazione edilizia ma, che propone anche alcune opportunità di riqualificazione che vale la pena assecondare.

Va rilevato, in premessa, come molte delle destinazioni urbanistiche di uso pubblico, che la Variante al P.R.G. localizzava all'interno dell'area del P.P. sono risultate saturate da interventi edilizi, a volte anche consistenti, con il risultato che, ovviamente, talune previsioni della citata Variante, non risultano più attuali e realizzabili.

Si è verificata tale situazione soprattutto per aree destinate a parcheggi, per aree destinate a verde agricolo ma, come anche in relazione a tutti gli interventi edilizi che siano andati oltre la manutenzione ordinaria, straordinaria o il restauro.

La risultante è stata l'aggravarsi di tutte le condizioni di carico urbanistico, l'ulteriore frantumazione degli interventi edilizi e delle architetture e la sottrazione di standard alla collettività, e l'assoluto degrado del decoro urbano.

a) Esigenze

La redazione del piano particolareggiato - riguardante la parte d'insediamento urbano delimitato dalle fiumare Torbido/Romanò e compreso fra la linea ferroviaria ed il bordo dell'arenile - viene specificatamente prescritta dalla Variante al P.R.G. e dalle relative norme d'attuazione (art. 11).

L'obiettivo dichiarato dal piano, pienamente condiviso dai rappresentanti amministrativi, è quello di subordinare l'attività di trasformazione di quella parte di territorio, al recupero dell'edilizia esistente ed alla ricucitura e completamento del tessuto urbano, intervenendo con azioni organiche, ordinate, equilibrate e controllate e che prevedano, per gli interventi di uso "turistico-ricettivi" che siano "selezionati" dal piano particolareggiato, un premio di cubatura possibile pari al 15% del volume esistente.

Una delle principali priorità, già individuata dalla stessa Variante al P.R.G. del territorio è costituita dalla vocazione turistica che sempre più emerge nell'area di Marina di Gioiosa J. come in gran parte dell'area jonica di attacco della strada a scorrimento veloce jonio-tirreno.

A detta vocazione però il territorio non risponde ancora con le idonee strutture finalizzate al turismo, allo svago, al tempo libero e, soprattutto mancano interventi che siano apprezzabili non solo come qualità dell'offerta ma, anche, come dimensione della stessa.

Ecco pertanto che, il P.P. oggetto della presente relazione si è posto alcuni obiettivi, mutuandoli peraltro dalle indicazioni della Variante al P.R.G., che sono chiaramente indirizzati a supportare possibili sbocchi in direzione di interventi mirati al turismo e alla balneazione.

b) Criteri d'impostazione del progetto e metodologie

L'insieme delle azioni progettuali messe in campo dal gruppo di progettazione incaricato, ripropone - adattandole al contesto locale - le tecniche consolidate di pianificazione urbanistica che sinteticamente si descrivono.

1) DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO URBANISTICO-EDILIZIO

Inquadramento territoriale e geomorfologico

Il Comune di Marina di Gioiosa Jonica è uno dei 97 comuni della Provincia di Reggio Calabria e costituisce centro d'importanza economica con posizione territorialmente strategica rispetto ai 42 comuni che costituiscono l'area della "Iocride".

Il suo territorio (altitudine 0/475 mt/slm) - posto in riva allo Jonio e con alle spalle le montagne pre-aspromontane (il passo della Limina è un'importante punto di collegamento fra i due versanti dell'Appennino calabro-lucano) - ha una superficie di 15,93 kmq.

Distante circa 110 km dal capoluogo di provincia, confina con i Comuni di Roccella Jonica a nord, Grotteria a sud e Gioiosa Jonica ad ovest.

Centro turistico e commerciale di rilevanza, ha recentemente trovato una dimensione interessante in conseguenza della recente realizzazione della S.G.C. (strada grande comunicazione) Gioiosa/Rosarno che collega la S.S.106 jonica all'Autostrada Salerno/Reggio Calabria: attraverso quest'arteria l'ampio comprensorio della Piana di Gioia Tauro, con le comunità poste alle sue spalle, entra facilmente in relazione con la "Iocride", facendo perno proprio su Marina di Gioiosa Jonica.

Il sistema geologico

I territori della Iocride, si caratterizzano per le argille e le marne plioceniche spesso sovrastate da più recenti terreni alluvionali dai quali emergono imponenti blocchi di granito. I "calanchi" che, si determinano dall'azione erosiva delle acque sui terreni argillosi e marnosi, costituiscono un fenomeno geologico caratterizzante questa parte del litorale ionico. Non mancano i terrazzamenti marini, ma si tratta di fenomeni meno evidenti e spettacolari rispetto a quelli della costa tirrenica.

Il sistema idrografico: le fiumare

Gran parte del litorale ionico è caratterizzato dalla presenza delle "fiumare", tipici corsi d'acqua a carattere essenzialmente torrentizio che, in breve spazio, scendono al mare da notevoli altitudini. Di solito, la prima parte del corso della fiumara si dipana tra montagne ricche di boschi e superati veri e propri gradini geologici - con salti d'acqua anche notevoli - le fiumare assumono i loro caratteri più classici:

- bianchi alvei pietrosi, ingombri di materiali litici e di grandi alberi strappati ai monti dalla furia degli eventi meteorici, che si sollevano e si allargano sempre di più;
- pendici montane gravemente erose su cui, in assenza della copertura forestale, hanno facile presa le acque meteoriche;
- ingenti e tumultuose acque che, miste a fango e detriti, colmano i letti in occasione delle piene invernali e primaverili ed invece piccoli e timidi rivoli che serpeggiano d'estate al centro dei grandi alvei.

Enormi ed inconfondibili sono poi i coni di deiezione delle fiumare, laddove esse sboccano da ripide valli per immettersi sulle pianure costiere, depositando grandi quantità di detriti.

Il territorio di Marina di Gioiosa Jonica è interessato da due corsi d'acqua con le caratteristiche sopra descritte: il Torbido (imponente ed irruento) ed il Romanò (più contenuto).

Il sistema costiero: le dune

Le **dune costiere**, accumuli di sabbia fine compattata dalla vegetazione, sono ormai virtualmente scomparse dalle spiagge ioniche che, anticamente, le ospitavano. Plasmate dall'erosione eolica e divenute nei millenni habitat preferito dell'importantissima e

peculiare vegetazione pseudoammofila (capace di colonizzare le dune e di consolidarle), residui di dune primordiali, sono ancora oggi rinvenibili lungo le spiagge alluvionali.

La maggior parte degli insediamenti urbani costieri di quest'area - tanto in età antica quanto in epoca recente di re-insediamento - sono sorti in prossimità o sopra questi sistemi dunari, determinando situazioni di alterazione e compromissione ambientale i cui effetti - l'accelerazione dei fenomeni erosivi della costa - sono oggi evidenti e di difficile soluzione, prefigurando gravi problemi di sicurezza e protezione delle comunità e degli insediamenti urbani.

Marina di Gioiosa Jonica, per la parte d'insediamento urbano oggetto di questo progetto urbanistico, rappresenta un caso emblematico dello scenario sopra descritto.

Inquadramento storico-urbanistico

I primi insediamenti sorti nel territorio di Marina di Gioiosa Jonica, pare risalgano al II secolo d. C., ossia nel periodo traiano che raggiunse il culmine della sua fioritura nel III-IV secolo e si spense nel X secolo, dopo circa un millennio di esistenza.

In contrada S. Barbara, è stata rinvenuta una necropoli greco - romana e una indigena preprotorica a testimonianza di origini lontane.

Gli storici sono concordi nell'affermare che possa essersi trattato di una semplice località se pur "importante", vista anche la scoperta dei resti di un antico Teatro risalente con molta probabilità all'epoca romana. Il teatro, che si pensa sorgesse in ambito urbano, fu scoperto casualmente nel 1882 e portato alla luce nello stesso anno. Più volte rimaneggiato, è di notevole interesse archeologico, poiché rappresenta uno dei migliori esempi di transizione fra il teatro greco, disposto su costa o pendio naturale, e il teatro romano, con cavea in strutture murarie.

Il sito urbano primordiale, pare avesse la denominazione di *Romechium*. In seguito e fino a tempi molto recenti, il paese seguì le vicende politiche, sociali e amministrative dell'odierno comune di Gioiosa Jonica posto alle sue spalle.

Le prime notizie certe su questo vasto territorio risalgono al 1437, quando questo viene menzionato tra i feudi di proprietà dei conti di Gerace, Caracciolo Rossi. A quell'epoca il nome sembra fosse *Jovusa*, poi trasformatosi in *Mocta Jovusa*.

Marina di Gioiosa Jonica acquisì l'attuale denominazione, soltanto nel 1863, quando divenne frazione appunto di Gioiosa Jonica, e la mantenne anche quando, il 21 aprile 1948, ottenne con decreto del presidente della Repubblica, l'autonomia amministrativa.

Nei pressi del teatro sono stati rinvenuti i resti di alcuni edifici di epoca romana: le terme la necropoli e i resti del "*Portus*", scoperto da una mareggiata ed oggi occultato.

Lungo la fascia litoranea esisteva un'antica chiesetta rurale fondata nel seicento ed intitolata a San Nicola a Mare. Eretta dai pescatori del luogo e intitolata al loro santo patrono, era utilizzata solo per la messa estiva. Su questa vecchia chiesa, ne fu eretta un'altra intitolata a San Nicola di Bari, poi demolita perché pericolante a causa dei danni provocati dal terremoto del 1908 e dai nubifragi.

Attorno a questi luoghi di culto, alle due torri d'avvistamento, la *Cavallara* e la *Galea*, ambedue del XVI secolo, ed a cavallo della linea ferroviaria si consolida un primo spontaneo sistema edilizio.

In particolare l'area oggetto dell'azione pianificatoria di dettaglio, presenta le tipiche caratteristiche degli insediamenti urbani sorti lungo la costa jonica, successivamente alla realizzazione della linea ferroviaria alla fine dell'800: sparuti ed isolati caseggiati realizzati con finalità di deposito o per la conduzione dei fondi agricoli. La ferrovia ha avuto come

conseguenza primaria il re-insediamento di piccoli nuclei di popolazione che, con la decadenza delle civiltà magno/greche e la fine della dominazione dei romani, si erano ritirati sulle alture pre-aspromontane retrostanti per esigenze di difesa dalle incursioni saracene.

Ma l'effettivo sviluppo urbano avviene, con una certa entità, a metà del '900 a seguito delle azioni di bonifica dalla malaria operate dagli americani nel dopoguerra e, successivamente, con il boom economico degli anni '60/'70 attraverso l'investimento dei risparmi degli emigrati nelle fabbriche e nei cantieri del nord dell'Italia ed all'estero (Germania, Francia, Belgio ma, anche Americhe, Australia, ecc.).

Nel 1964 - con la redazione del primo P.R.G. ad opera di Leonardo Benevolo - si pongono le basi urbanistico/edilizie per la costruzione della futura Marina di Gioiosa Jonica e per regolare un'attività edilizia fiorente e in vorticosa crescita.

Purtroppo quel piano che, all'epoca, presentava interessanti ed innovative soluzioni per un corretto ed equilibrato sviluppo urbanistico, è stato in parte disatteso ed ha subito il destino di quasi tutti gli strumenti pianificatori degli anni '60 e '70: non hanno retto alla crescita demografica ed al "boom economico".

Anche Marina di Gioiosa Jonica, come quasi tutti gli insediamenti urbani costieri della regione, è rimasta vittima di una spaventosa crescita dell'abusivismo edilizio che ha deturpato gravemente il paesaggio e compromesso il territorio.

Nel 1996 viene redatto un nuovo PRG - ad opera di Giuseppe Imbesi ed altri - che tenta di regolare e mettere ordine in una situazione urbanistica ormai compromessa, basando le proprie previsioni su l'incremento della attività turistica e piccolo industriale da innestare su due importanti assi viari: la SGC Gioiosa/Rosarno (realizzata) e la Variante alla S.S.106 (di cui, la parte interessante Marina di Gioiosa Jonica è in corso di realizzazione, mentre la restante gran parte è ancora un'aspettativa per la comunità, seppur ormai inserita nelle priorità dell'ANAS).

Il Piano Particolareggiato qui presentato, costituisce una fase d'attuazione del P.R.G. sopra citato.

Al momento dell'avvio della progettazione di questo piano particolareggiato, Marina di Gioiosa Jonica conta 6.300 ab. (densità 396 ab/kmq), con 1956 nuclei familiari e 2909 abitazioni. Nell'area oggetto d'interesse sono stati censiti circa 750 immobili, in gran parte destinate alla residenza stabile o destinati alla residenza temporanea richiesta dal mercato turistico balneare.

Individuazione catastale e rilievo fotografico dello stato di fatto

La lettura del tessuto urbano, condotta attraverso le mappe catastali e un consistente archivio fotografico, sostanzialmente evidenzia una suddivisione della zona "A" in tre macroaree distinte e abbastanza omogeneamente individuabili.

Una prima porzione (compresa fra la fiumara Torbido e l'attuale attraversamento ferroviario carrabile), ovvero "*il rione pescatori*", si accredita come primo nucleo insediativo (strutturatosi a cavallo fra l'800 ed i primi '900) e composto da una sequenza di piccole casette a due piani con tetto a falde e qualche "palazzetto" più articolato.

Nel tempo, queste tipologie edilizie sono state in parte sostituite - mediante aggiunte e sopraelevazioni, demolizioni/ricostruzioni - con tipologie più "moderne" al punto che, di queste case, oggi rimangono poche testimonianze di rilevanza architettonica.

Una seconda parte di territorio (compresa fra l'attraversamento ed il sottopasso ferroviario ed intorno alla Torre), d'epoca compresa fra gli anni '50 ed '70, presenta un'edilizia sempre contenuta, con alcuni riferimenti all'architettura razionalista, tutto sommato dignitosa.

Nel tempo, anche queste tipologie hanno subito delle trasformazioni tendenti alla crescita dei volumi - soprattutto e per evidenti ragioni economiche - nelle costruzioni più immediatamente prospicienti il mare.

Una terza porzione di territorio (compresa fra il sottopasso ferroviario e la fumara Romanò), rappresenta l'espansione più recente, vero manifesto delle tendenze più speculative e paesaggisticamente aggressive, alla ribalta per tutti gli anni '80 e '90.

Si evidenzia, quindi, una sequenza di grossi complessi edilizi pluripiano - in parte ad uso residenziale turistico ed in parte residenziale economico e popolare - a consistente impatto visivo, di difficile interpretazione architettonica e di cui appare improbabile ed insufficiente qualunque intervento d'attenuazione degli effetti di sproporzione ed esagerazione volumetrica.

Indagini, analisi e valutazioni dello stato di fatto

Al fine di accertare le concrete possibilità di recupero e l'eventuale corrispondente capacità insediativa, sono state condotte dal gruppo di progettazione, indagini puntuali sul complesso del sistema del tessuto urbano ed edilizio della zona "A". Questa complessa attività di rilievo "sul campo", con il censimento di circa 750 immobili, ha consentito di acquisire una conoscenza dettagliata e capillare della situazione esistente.

In particolare sono stati raccolti, dati ed informazioni riconducibili a due aspetti principali (a, b), poi riferibili ad una serie di argomenti specifici secondari:

- a - aspetti architettonici, tecnici e tecnologici
 - tipologie edilizie
 - caratteri costruttivi e distributivi
 - situazione dotazionale (servizi ed impianti)
 - stato di conservazione generale

- b - aspetti utilizzativi ed estetici
 - destinazioni d'uso
 - regime proprietario
 - grado e tipo di utilizzazione
 - grado d'interesse ambientale ed estetico

Conseguentemente, l'attenta analisi e valutazione dei dati e delle informazioni raccolte, la comparazione con ulteriori dati provenienti da altre tipologie d'indagine ed, infine, la lettura integrata di quanto disponibile ha portato alla stesura di una previsione che costituisce il progetto del Piano Particolareggiato.

2) IL PROGETTO

In accordo alle previsioni, prescrizioni e destinazioni d'uso fissate dal P.R.G. vigente per questa porzione di territorio comunale, nel rispetto dei vincoli di diversa natura che gravano sull'area (archeologici, marittimi, geomorfologici ed idrogeologici, ecc.), le previsioni progettuali tentano di raggiungere l'obiettivo di riqualificare il tessuto edilizio ed urbanistico esistente e di indicare le possibilità per il completamento delle aree edificabili libere e/o parzialmente edificate, facendo riferimento ad alcuni presupposti fondamentali e sotto descritti in sequenza:

- conservare le emergenze architettoniche di qualità;
- stabilizzare il carico volumetrico nelle parti di tessuto edilizio consolidato e saturo;
- riqualificare il tessuto urbano ed edilizio, laddove lo stesso risulta disomogeneo, sfrangiato, illeggibile e di bassa qualità;
- risolvere alcune emergenze ed incongruenze urbane;
- consentire - in determinati comparti - di operare azioni congiunte e partecipate di riqualificazione attraverso un sistema premiale.

Pertanto, ad ogni singolo immobile catastalmente censito e/o realmente individuato, sono state attribuite differenti categorie d'intervento possibili, comunque in riferimento ed accordo con la L.457/78 ed il DPR 380/02, ovvero:

- *Interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria*
- *Interventi di restauro e di risanamento conservativo*
- *Interventi di ristrutturazione edilizia*
- *Interventi di nuova costruzione*
- *Interventi di ristrutturazione urbanistica* _____

Sono altresì stati individuati e selezionati gli ambiti premiali di cui alla Variante al P.R.G. con la duplice finalità di ipotizzare la riqualificazione di alcuni comparti che sono particolarmente degradati e frammentati e di consentire interventi unitari di qualità destinati al turismo. In questi comparti si gode di un duplice regime, o per intervento singolo o per intervento unitario.

Nelle tavole progettuali è stata indicata la soluzione per le principali emergenze del tessuto urbano con la previsione della nuova sistemazione viaria e degli spazi d'uso pubblico, ed è stato redatto il conseguente piano particellare di esproprio con una previsione economica dell'intervento. Dette previsioni progettuali saranno tradotte dall' A.C. in progetti esecutivi puntuali.

E' stato, altresì, indicato un abaco delle sistemazioni urbane e degli elementi di arredo che è, ovviamente, solo un abaco di riferimento che tenta di indicare soluzioni coerenti con il *genius loci* e non ha alcun valore prescrittivi.

Si è proceduto, infine, alla stima sommaria dei costi necessari per la realizzazione delle opere di cui agli standards, come localizzati dalla Variante al P.R.G., e delle relative spese espropriative.

The image shows two handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures is a circular official stamp. The stamp contains the text: 'GLI E POSE - BASILICATA', 'PAGLIANO', 'NICOLI', 'ISTITUTO AID', 'COE N. C. C.', and '1983'. There is a large handwritten 'X' or similar mark over the stamp.