



CITTA' DI CATANZARO

SETTORE URBANISTICA

Concorso Internazionale di progettazione area del polmone verde di località GIOVINO

Individuazione area di intervento e linee guida per la proposizione del BANDO PUBBLICO.

Il vigente PRG, entrato in vigore nel lontano 2002, ha attribuito la destinazione turistica ad una vasta area ubicata in località Giovino della superficie di circa 186 ettari che si estende dalla linea Jonica delle FFS al mare sull'asse nord-sud e, sull'asse ovest-est, dall'abitato del quartiere Giovino (ZTO B4) fino al fiume Alli. La zona in argomento è di particolare rilievo per la sua posizione e per le intrinseche valenze paesaggistiche ed ambientali. La particolare caratterizzazione dimensionale proprietà avente, in prevalenza, l'estensione del latifondo e la disagiata penetrabilità, hanno contribuito alla salvaguardia di questa parte del territorio rimasto ancora, quasi nella sua interezza, libero da edificazione e, per tale ragione, suscettibile di organizzazione spaziale e funzionale strategica per lo sviluppo turistico, economico- sociale e per il riequilibrio territoriale urbano.

La posizione strategica all'intersezione dei flussi di traffico Jonio- Tirreno e della zona costiera-montana, nonché la presenza di valenze ambientali quali due corsi d'acqua, il torrente Castaci ed il Fiume Alli, e una fascia frangivento piantumata a prevalenza con pino domestico e pino d'Aleppo, se opportunamente valorizzati, consentono di realizzare prodotti/servizi finalizzati alla diversificazione e qualificazione dell'offerta produttiva e turistico- culturale dell'ambito comprensoriale in esame. Ciò è stato ampiamente documentato dalla proposta, di recente presentata, allo scopo di avviare un procedimento da parte della Regione Calabria finalizzato all'introduzione di un vincolo ambientale costituito dalle denominate "dune di Giovino".

La normativa tecnica di attuazione disciplina gli interventi urbanistici ed edilizi ammessi mediante Piani particolareggiati, piani di lottizzazione e piani di lottizzazione d'ufficio per gli insediamenti di nuova formazione.

Pertanto, considerato che le dimensioni dell'area consentono la realizzazione di un consistente nuovo carico urbanistico che implica nuovi volumi di traffico e nuove esigenze di infrastrutturazione primaria, al fine di garantire dette infrastrutture e servizi di base a livello comprensoriale, senza i

quali sarebbero vanificate le potenzialità turistiche dell'ambito considerato, onde evitare che singoli interventi attuativi, peraltro già presentati, e non tra loro coordinati, potessero compromettere l'integrazione territoriale e quindi una razionale e qualificata organizzazione degli insediamenti, è stata operata la scelta di redigere un Piano Particolareggiato comprensoriale di iniziativa pubblica necessario a garantire il livello comprensoriale della dotazione dei servizi e delle attrezzature funzionali alla creazione dei nuovi insediamenti.

Il Piano comprensoriale elaborato, denominato "Piano Attuativo Unitario" per mutuare la nomenclatura della Legge urbanistica regionale, è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 17.03.2006.

L'area sottoposta a pianificazione comprensoriale, estesa circa 186 ettari, è quella che si sviluppa dall'abitato di Giovino al fiume Alli, ricompresa tra la SS 106 e la fascia frangivento limitrofa all'arenile, attraversata dal torrente Castaci. Ha prevalente destinazione urbanistica per circa 122 ettari G1, "Strutture, servizi e attrezzature turistico ricettive", per circa 4 ettari G5 "Zone a gestione privata di fruibilità collettiva per la ricezione turistica all'aria aperta e di servizi ed attrezzature del verde e dello sport", per circa 40 ettari E1 ed E3.

L'analisi catastale ha evidenziato la suddivisione del comprensorio in grandi proprietà tranne che per una porzione di 22 ettari in cui la proprietà è frazionata al di sotto dell'ettaro.

Con la pianificazione attuativa è stata presa in esame l'accessibilità individuando la viabilità primaria di distribuzione ed i servizi primari a rete quali acquedotto, fognatura, depurazione, pubblica illuminazione a carattere comprensoriale presupposti per la realizzazione delle reti interne alle aree di successiva lottizzazione privata.

Si prevedeva quindi, in conformità al principio di Perequazione Urbanistica alla base dell'allora e dell'attuale PRG, la costituzione di un consorzio tra tutti i proprietari al fine della distribuzione, per quote proprietarie, degli oneri finanziari necessari alla realizzazione delle infrastrutture comprensoriali. Pertanto il Piano attuativo comprensoriale non era che un punto di partenza per la costruzione di prospettive di sviluppo ordinato dell'area turistica di Giovino. Successivamente, con delibera di C.C. n. 24 del 05/05/2008 il Piano è stato integrato con modifiche contenenti, tra l'altro, anche la stima dei costi di massima delle opere di urbanizzazione primaria comprensoriali. In sostanza, allo scopo di perseguire una corretta pianificazione, è stata verificata progettualmente la necessità dei livelli minimi delle opere urbanistiche comprensoriali, in particolare sulla viabilità. Infatti, la verifica dell'obbligatorietà delle urbanizzazioni necessarie è scaturita proprio dalla certezza dell'inesistente tracciato viario di collegamento con il cosiddetto "polmone verde di Giovino" laddove, anche oggi, l'accesso è consentito solo da un sottopasso ferroviario assolutamente inadeguato alle norme vigenti.

A distanza di oltre dieci anni, sebbene resti fermo l'obiettivo di pianificazione per Giovino, le modificazioni del territorio nel frattempo intervenute e la considerazione della peculiarità delle diverse zone impongono una riflessione sulle modalità di attuazione delle previsioni di piano per adeguarle, in termini funzionali ed operativi, alle nuove caratteristiche e prospettive di vocazione del territorio.

L'insediamento del Centro Commerciale "Le Fontane", tra i più importanti a livello regionale per dimensione e qualità, posto a monte della SS 106, limite nord del comparto in esame, ha creato possibilità di investimento economico nell'ambito commerciale anche per quella parte di territorio solo in parte edificato ricadente tra la SS106 e la ferrovia ed incluso nel Piano Attuativo comprensoriale di cui si argomenta. Tale ambito, che ha destinazioni urbanistiche differenziate, non ha più ragione di essere contestualizzato con la pianificazione a sviluppo turistico a causa delle mutate condizioni dell'assetto territoriale che si è delineato. Pertanto può costituire un comparto a sé, ove rendere possibili gli interventi diretti compatibili con le condizioni urbanizzative esistenti, fermo restando l'obbligo di sottoscrizione di atto d'impegno a contribuire, per quota parte, alla spesa per le urbanizzazioni comprensoriali restando coerenti con quanto già deliberato dal C.C. (atto n. 24 del 05/05/2008) nel Piano comprensoriale di Giovino.

L'area limitrofa al comparto B4 degli insediamenti abusivi (quartiere Giovino), proprio per la sua posizione ha certamente un'opportunità di crescita più proiettata verso i servizi ed essendo costituita a livello maggioritario da un unico proprietario a meno di un residuale minimo appezzamento di altra proprietà, può di per sé costituire un comparto edificatorio, mentre la restante area compresa nel Piano comprensoriale e più precisamente quella sottostante la linea ferrata, delimitata ad ovest dal torrente Castaci, ad est dal Fiume Alli ed a sud dalla pineta, proprio per la presenza delle notevoli valenze paesaggistico-ambientali costituite dalla fascia frangivento che si caratterizza come elemento di connessione tra l'arenile e l'area retrostante e dai due corsi d'acqua (Castaci ed Alli) con le relative aree di rispetto, rappresenta la parte di pregio dell'intero comprensorio e costituisce un comparto meritevole di valorizzazione oltre che di tutela, le cui caratteristiche si differenziano dalle altre aree esaminate e si propongono in tale evidenza da dover essere oggetto di una progettazione particolarmente attenta e specifica, ancorché integrata alla restante parte del comprensorio, trattandosi di un'area che per sua vocazione consente di concentrare le attrezzature turistico - alberghiere coniugate alla valorizzazione delle presenze paesaggistiche ed integrate alle funzioni di servizio. Per siffatte ragioni tale area richiede un unico intervento operativo che sappia valorizzare le opportunità ed i vantaggi delle valenze naturalistiche e realizzare servizi finalizzati alla diversificazione e qualificazione dell'offerta turistica diventando volano per lo sviluppo di tutto il territorio.

Valorizzare le bellezze del paesaggio significa promuovere gli itinerari e le attività ad esse connesse, da cui deriva la necessità di un intervento urbanistico unitario ed altamente qualificato. Di tanto si è più volte, nel corso degli anni, discusso nelle opportune sedi della commissione consiliare Urbanistica che, con appositi verbali in atti, ha condiviso le argomentazioni dell'Ufficio rinviandole ad ulteriori approfondimenti nella certezza che su Giovino non si può sbagliare in quanto rappresenta l'ultima riserva di territorio incontaminato capace di prospettive di sviluppo turistico di qualità che potranno nascere solo se si creano le opportune sinergie della pianificazione partecipata e si privilegia la conoscenza del territorio e dei suoi problemi.

Resta comunque inteso che la proposta di sottoporre tale area a concorso internazionale di idee deve essere una strategia di azioni congiunte con due obiettivi generali ambiziosi, ma non impossibili. Il primo è la costruzione di uno strumento operativo urbanistico di intervento, il secondo sarà il frutto dell'impegno degli operatori privati nella sua realizzazione.

Pertanto, per ottenere un contributo concreto e condiviso, si rende opportuno che il concorso di idee sia di livello internazionale per il coinvolgimento di più soggetti qualificati e che il progetto, non solo sia proposto a livello di idea ma sia garantito da operatori economici (ovviamente società internazionali del settore turistico - alberghiero) in qualità di soggetti attuatori con l'indubbio vantaggio di coniugare semplificazione e sussidiarietà affinché proposta che vincerà sia concretamente strutturata e capace di durare nel tempo in quanto, concretamente, porrà ad oggetto della prima analisi la valutazione di mercato attraverso gli obbligatori parametri di riferimento.

Valutate, pertanto, le opportunità ed i vantaggi delle intersezioni settoriali finalizzate all'arricchimento e qualificazione dell'offerta turistica dell'ambito in esame e della sua fattibilità, si propone la suddivisione del comprensorio inserito nel piano attuativo in tre comparti che, per opportunità, definiremo A, B e C in ragione della descritta vocazione di ciascun ambito considerato. Più precisamente il settore A, quello che comprende la superficie delimitata dalla la SS.106 e dalla linea ferroviaria, a vocazione commerciale; il settore B, quello che comprende la superficie delimitata dal comparto in ZTO B4 e dal torrente Castaci a vocazione di servizi; il settore C, quello che comprende la superficie delimitata dalla ferrovia jonica e dalla fascia frangivento come meglio individuabili nell'allegata tavola di zonizzazione del Piano Attuativo comprensoriale della "zona G - comparto tra fiume Alli e quartiere Giovino - "

L'area limitrofa al comparto in ZTO B4, dovrà essere attuata in termini di esecuzione attraverso un'adeguata concertazione con concreto equilibrio tra interesse pubblico ed interesse privato. Tale possibilità potrà trovare concretezza nella certezza che il profilo della proprietà afferisce quasi esclusivamente ad un solo soggetto e pertanto si potrà trovare un accordo in cui da una parte dovrà essere garantito l'interesse pubblico attraverso la realizzazione di servizi pubblici in contiguità con il quartiere di Giovino oltre che un tracciato stradale di collegamento tra l'area in questione e la SS 106 Jonica. Valutazioni che saranno oggetto di concreta attuazione in fase di concertazione ed, ovviamente, solo dopo l'approvazione della delibera di variante al Piano attuativo comprensoriale di Giovino.

Si propone altresì, per il Settore C, la indizione di un concorso internazionale di idee con concreta proposta imprenditoriale che definisca un intervento unitario, esteso anche alle valenze naturalistiche ivi presenti (pineta, Castaci ed Alli), che sappia valorizzare lo straordinario patrimonio naturalistico - ambientale e disegnare un turismo di qualità.

Riepilogando, il Concorso internazionale è finalizzato all'individuazione di una proposta operativa relativa all'area compresa tra la linea ferrata e l'arenile e longitudinalmente tra il Castaci e l'Alli ed all'individuazione delle soluzioni per l'organizzazione dell'area con destinazione G1-strutture ed attrezzature turistico - ricettive, e la integrazione e valorizzazione delle aree ambientali con destinazione E1 ed E3, progetto inteso come insieme organico dello sviluppo turistico di qualità e dell'intero comprensorio.

In particolare si tratta di individuare le soluzioni più idonee per la creazione di un nuovo insediamento turistico- ricettivo, le relazioni con la rete dei servizi indicati dal Piano Attuativo comprensoriale, le attrezzature di servizio alle attività turistiche compatibili con le valenze ambientali, i collegamenti funzionali con le differenti destinazioni di cui il comparto si compone, la definizione del rapporto tra edificazione ed aree protette che ha come elemento dominante la

natura, individuando come nuova destinazione della pineta e delle aree fluviali quella di parco urbano per servizi di carattere culturale e ricreativo. Il progetto del parco urbano deve offrire lo spazio pubblico di servizio per soddisfare le esigenze connesse alla sua fruizione naturale per il relax e la contemplazione artistica e rappresentare una vera e propria porta marina di accesso alle strutture turistico-ricettive.

Per perseguire i sopra descritti obiettivi dovrà precedersi alla pubblicazione di un **bando internazionale di idee** ad evidenza pubblica al fine di individuare i promotori di interventi per nuovi insediamenti turistico - alberghieri che possono dare luogo allo sviluppo di un modello di turismo sostenibile.

I progetti, da redigersi in base allo studio del Piano attuativo comprensoriale della zona G di Giovino per quanto attiene alle urbanizzazioni di livello comprensoriale, dovranno essere portatori di qualità urbanistico - edilizie nel senso più ampio del termine, considerando soluzioni di elevata sensibilità ambientale e prendendo atto dei vincoli estesi e puntuali che possono condizionare le scelte nella considerazione che i vincoli rappresentano delle potenzialità e ricordando che non devono essere letti come impedimenti ma al contrario come protezione di quegli elementi peculiari di attrazione turistica, per cui la fattibilità degli interventi dovrà necessariamente essere oggetto di valutazioni ben ponderate.

In merito alle regole da considerare per la valutazione delle offerte, appare evidente che l'indirizzo fornito dall'Amministrazione è inerente l'offerta turistico alberghiera o similare, con l'intento di escludere la possibilità di interventi edificatori di nuove seconde case e strutture extra- alberghiere. Le proposte progettuali dovranno tenere conto delle prescrizioni e degli indirizzi normativi regionali vigenti e, in modo particolare, del QTRP regionale, del PTCP, del vigente P.R.G. e del Piano attuativo comprensoriale di Giovino.

Sono pertanto da considerare, quali criteri da seguire le prescrizioni di cui agli artt. 58 e 62 delle NTA del P.R.G. e gli indirizzi del Piano attuativo comprensoriale della zona G di Giovino contemplando anche la possibilità che venga valutato un procedimento di variante urbanistica qualora gli interventi propongano soluzioni innovative, ritenute rispondenti alle esigenze di integrazione dell' offerta turistica, anche di prevalente interesse pubblico assumendo maggiori oneri relativamente alla totalità della realizzazione delle opere di urbanizzazione comprensoriali e dei servizi pubblici di base. In tale fattispecie, sarà possibile un proporzionale aumento dell'indice di fabbricabilità previo trasferimento di cubatura.

Obiettivi attesi, e requisiti richiesti per gli interventi che saranno oggetto delle proposte in adesione alla Manifestazione d'Interesse sono:

- l'attuazione della sola quota della capacità edificatoria (turistico - alberghiera) assegnata dal PRG all'area di nuovo insediamento, al fine di creare parti di città ambientalmente e strutturalmente qualificate e qualificanti il tessuto circostante;
- la individuazione di un modello di riorganizzazione fisica e funzionale delle diverse destinazioni con l'obiettivo di creare luoghi urbani di ottimizzazione delle potenzialità civili ed economiche di sviluppo;
- la valorizzazione e qualificazione delle funzioni insediate nell'ambito oggetto delle proposte.

Le migliori proposte saranno selezionate con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con a base i seguenti criteri di valutazione:

➤ - la qualità architettonica, l'utilizzo di tecniche innovative di bioedilizia, la rispondenza a principi di risparmio energetico ed eco-sostenibilità ambientale;

- - l'inserimento della proposta nel contesto territoriale, valutando le relazioni innescate con le aree più interne, quantificando il valore aggiunto ai centri esistenti ed i processi ed effetti indotti sul territorio;
- - le relazioni con le reti degli itinerari archeologici, naturalistici, che riescano a coniugare componenti ambientali e storico-culturali;
- - il miglioramento della dotazione infrastrutturale e l'integrazione dei servizi a livello territoriale
- - gli aspetti economico-finanziari della manifestazione di interesse, l'indotto creato e la capacità di svolgere il ruolo di traino per la crescita economica, culturale e sociale del territorio.

Possono partecipare al bando, le persone fisiche o giuridiche che acquisiscono piena e incondizionata disponibilità delle aree sulle quali insistono gli interventi proposti anche sotto forma di atto unilaterale d'obbligo reso dalla proprietà in favore del soggetto proponente che partecipa al Bando pubblico, operatori economici (società internazionali del settore turistico - alberghiero) in rappresentanza formalmente costituita dei proprietari degli immobili.

E' essenziale che l'idea progettuale sia sostenuta da:

- Relazione economico-finanziaria, che illustra i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti, e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità attraverso documentazione idonea a verificare la disponibilità di risorse finanziarie adeguate per la completa attuazione dell'intervento proposto;
- Convenzione urbanistica, nella quale siano indicati gli obblighi che il proponente si impegna ad assumere per il soddisfacimento dell'interesse pubblico correlato all'intervento privato ed alla quota parte relativa alle opere di urbanizzazione di livello comprensoriale; il crono-programma per la realizzazione degli interventi privati e di interesse pubblico; le garanzie finanziarie che il proponente si impegna a prestare per assicurare la corretta attuazione dell'intervento proposto ivi compresa la quota parte delle urbanizzazioni di livello comprensoriale;

Per l'individuazione delle migliori proposte sarà costituita apposita Commissione di esperti, nominata successivamente alla loro presentazione, secondo i principi generali in precedenza elencati. Al termine della procedura di selezione, qualora l'Amministrazione ritenga gli interventi selezionati attraverso il bando, rispondenti alle esigenze di integrazione di offerta turistica, verrà avviata la successiva fase in cui gli operatori economici selezionati saranno invitati a presentare le proposte progettuali definitive oggetto della negoziazione mediante una lettera di invito nella quale verranno meglio individuati e dettagliati i parametri di valutazione e i punteggi da attribuire.

Sulla base dei sopraesposti principi è stato elaborato uno schema di bando internazionale di idee che si allega alla presente per essere sottoposto ad adeguate valutazioni dell'organo consiliare anche allo scopo di rendere possibili modifiche e/o integrazioni prima della sua emanazione.

In ogni caso, la proposta di tripartizione del comprensorio incluso nel Piano attuativo comprensoriale di Giovino, nell'obbligatorio interesse pubblico, sarà conformata alla delibera di C.C. n. 24 del 05/05/2008, là dove viene resa obbligatoria l'acquisizione di un corrispettivo, proporzionato alle superfici proprietarie, per il costo già documentato delle opere di urbanizzazione comprensoriali, aggiuntive a quelle del singolo comparto; ciò in perfetta coerenza con il principio perequativo che costituisce la base giuridica del PRG vigente.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Giuseppe Fregola

Il Dirigente
arch. Giuseppe Monetti