

**CONTRIBUTO TAVOLO TECNICO “GIOVINO” – CATANZARO  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC – ORDINE DEGLI INGEGNERI – ORDINE DEGLI AGRONOMI –  
COLLEGIO DEI GEOMETRI – COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI.**

Prot. n...815

Del 02 settembre 2019

Al Tavolo Tecnico  
c/o Settore Pianificazione e Governo del Territorio  
del Comune di Catanzaro

Via Jannoni snc

e-mail: [giuseppe.lonetti@comune.catanzaro.it](mailto:giuseppe.lonetti@comune.catanzaro.it)

PEC: [pianificazioneterritoriale@certificata.comune.catanzaro.it](mailto:pianificazioneterritoriale@certificata.comune.catanzaro.it)



Foto tratta dal sito web <https://www.glusiness.com/IT/Catanzaro/1733000226986264/Fotoprovideo-Drone>

Gli Ordini ed i Collegi professionali della provincia di Catanzaro: Architetti PPC, Ingegneri, Agronomi, Geometri e Periti Industriali, consapevoli delle forti qualità ambientali rappresentate dall'area naturalistica di “Giovino”, condividono la necessità di individuare strategie sostenibili per l'area compresa tra il Torrente “Castaci” e il Fiume “Alli”, ponendo la massima attenzione su quanto essa rappresenta in termini di opportunità di sviluppo sociale, economico e produttivo del territorio, anche in termini di conservazione dell'ambiente, della biodiversità e di contrasto ai cambiamenti climatici.

I vari tavoli tecnici, promossi dall'Amministrazione comunale di Catanzaro, si sono interrogati sulle metodologie da seguire per avviare un reale processo di sviluppo dell'intero comprensorio di “Giovino” rispettoso delle vocazioni del territorio e dei valori ambientali oramai consolidati e riconosciuti.

Da sempre, gli Ordini ed i collegi professionali della provincia di Catanzaro hanno attribuito alle risorse territoriali e alla rigenerazione urbana e territoriale un ruolo centrale e prioritario nel processo di utilizzazione responsabile dei territori e dei luoghi in cui svolgere le attività sociali e di vita dei cittadini per rendere possibile uno sviluppo sostenibile, nel rispetto dei valori identitari, che qui sono rappresentati dall'ambito territoriale e paesaggistico di "Giovino", seppur con livelli differenziati di qualità ambientale.

L'area prescelta per avviare una prima programmazione coinvolgendo gli operatori economici attraverso un bando ad evidenza pubblica è quella compresa tra il Torrente "Castaci" e il Fiume "Alli", delimitata a Nord dalla Linea ferroviaria Reggio Calabria-Bari ed a Sud dal sistema naturalistico pineta-spiaggia-mare, avente una superficie complessiva di circa 65 ettari edificabili al netto delle aree a destinazione agricola e di quelle occupate dalla pineta, con caratteristiche ambientali di pregio, rappresenta per la Città di Catanzaro un'opportunità di sviluppo da non sprecare e da utilizzare come modello di crescita per funzioni turistico ricettive innovative e sostenibili.

Il paesaggio come bene comune, il rispetto dei suoi valori ambientali, la cultura delle trasformazioni rispettose e coerenti con la natura, rappresentano valori imprescindibili ed i territori, come identità collettiva, costituiscono i luoghi dove questi diritti si esercitano con la consapevolezza che i valori immateriali rappresentati sono patrimonio collettivo da preservare e da valorizzare.

Le società avanzate, si sono focalizzate sui grandi temi dello sviluppo sostenibile (comune a tutte le città del mondo avanzato, oggi "vincenti") riconoscendo negli asset territoriali:

-la capacità dei luoghi di produrre lavoro (e quindi benessere), dunque di investire sull'efficienza del sistema Paese in termini di valori paesaggistici, ambiente, innovazione e cultura, senza i quali non c'è competitività del sistema produttivo;

-la capacità dei luoghi di esprimere un'alta qualità della vita delle persone, in termini di qualità dell'ambiente e sostenibilità delle trasformazioni territoriali.

Da ciò nasce la convinzione che una nuova stagione che persegua una efficace e corretta evoluzione e gestione dei nostri territori debba avere l'obiettivo di strutturare iniziative che permettano di ricondurre al concetto di bene ambientale condiviso le regole e le dinamiche legate all'utilizzo responsabile e sostenibile del territorio, ritenendo che la qualità delle trasformazioni sia di primaria importanza e sia in grado di generare economia e cultura ambientale per preservare la più importante risorsa che è il territorio in cui viviamo.

Per perseguire finalità in linea con la vocazione territoriale e rispondere alla necessità di crescita sostenibile (senza musealizzare l'area), nel rispetto dei valori ambientali e territoriali, l'amministrazione comunale di Catanzaro ha avviato una serie di tavoli di confronto, invitando diversi soggetti "qualificati" (Ordini e Collegi professionali, associazioni di categoria, associazioni sindacali, associazioni ambientaliste, ecc...), tutti portatori di interessi collettivi, al fine di individuare proposte operative e stabilire strategie condivise per la corretta e responsabile utilizzazione dell'Area Comprensoriale di "Giovino", da pianificare secondo linee di indirizzo condivise espresse nei vari tavoli tecnici ed attraverso le proposte che perverranno dal Bando pubblico.

L'area sottoposta a pianificazione comprensoriale, estesa circa 186 ettari, è quella che si sviluppa dall'abitato di "Giovino" al Fiume "Alli"; essa è ricompresa tra la SS 106 Jonica e la fascia frangivento limitrofa all'arenile del mare jonico; l'area è attraversata dal Torrente "Castaci" (sistema fluviale naturalistico). Morfologicamente il comprensorio è suddiviso in tre Aree delimitate da infrastrutture e confini naturali che di fatto connotano il territorio in tre grandi ambiti territoriali delimitati da confini naturali e/o antropici di seguito descritti, identificati dall'Amministrazione comunale come aree ad utilizzazione urbanistica differenziata:

**Area "A"** - Tale ambito, ricadente tra la strada statale SS 106 Jonica e la linea ferroviaria Reggio Calabria Bari, è rappresentato da un'area poco edificata a prevalente destinazione urbanistica Z.T.O. G5 (Area per attività turistico ricettive, servizi ed attrezzature del verde e dello sport), con piccoli episodi a destinazione urbanistica Z.T.O. D1 (attività produttive) e la Z.T.O. B5 (Attività residenziali). L'area si trova nei pressi del Centro Commerciale a carattere regionale denominato "le Fontane", con sviluppo lineare lungo la SS 106 Jonica sulla direttrice Catanzaro Lido Crotona.

**Area "B"** - Tale ambito, è compreso tra il Torrente "Castaci" e la Z.T.O.B4 (Abitato di "Giovino"); esso è confinante a Nord con la linea ferroviaria Reggio Calabria Bari ed a Sud con il sistema naturalistico pineta-spiaggia-mare. Urbanisticamente ricade nelle previsioni del P.r.G. vigente con le seguenti destinazioni territoriali: Z.T.O. G1 (Strutture, servizi e attrezzature turistico ricettive) ed in piccola parte in Z.T.O. G5. L'area è agganciata urbanisticamente al quartiere residenziale di "Giovino".

**Area "C"** - Tale ambito è rappresentato dalla parte di territorio di maggiore pregio ambientale, poco antropizzato e con grandi qualità intrinseche che la caratterizzano positivamente dal punto di vista paesaggistico e naturalistico. Essa è delimitata a Nord dalla Linea ferroviaria Reggio Calabria Bari, a Sud dal sistema pineta-spiaggia-mare, ad Est dal Fiume "Alli" e ad Ovest dal Torrente "Castaci". Questa porzione di territorio rappresenta la parte di maggior 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 o altre destinazioni strategiche coniugandole alla valorizzazione paesaggistica.

La proposta di pianificazione strategica del comprensorio di "Giovino" da individuare prioritariamente nell'area definita Area C di circa 65 ettari edificabili al netto delle aree verdi a destinazione agricola e della pineta, individuata nella proposta di variante urbanistica dell'amministrazione comunale, comprendente l'intera area comprensoriale, dovrà essere in grado di generare un indotto basato sulla valorizzazione delle risorse e delle eccellenze del territorio, nonché in grado di attivare buone pratiche per la rigenerazione urbana del quartiere Marinaro ed il recupero funzionale e architettonico del centro storico della città.

Quindi la scelta, ampiamente condivisa nei vari tavoli tecnici di individuare attraverso un bando internazionale le migliori idee e proposte d'intervento per lo sviluppo turistico e ambientale dell'area di Giovino, definita Area "C", rappresenta una scelta responsabile in linea con il principio di "bene comune", in quanto, la sua utilizzazione è opportuno avvenga nel rispetto dei valori identitari del territorio, in maniera sostenibile, limitando gli impatti e senza deturpare i valori paesaggistici dell'area ed escludendo interventi a carattere residenziale.

## **PROPOSTE OPERATIVE**

Vista l'enorme superficie territoriale dell'area naturalistica di "Giovino" (circa 186 ettari complessivi), non è pensabile di destinare l'intero comprensorio a strutture turistico ricettive e servizi legati al turismo, senza una reale domanda in tal senso. Indubbiamente, l'area si presta a sviluppare le condizioni turistiche del quartiere marinaro, ma necessita parallelamente di essere infrastrutturata e, di individuare altre funzioni integrative che possono essere localizzate in altre aree fisicamente autonome e con diversa qualità ambientale; insomma necessita di un piano di utilizzo urbanisticamente pianificato.

Per l'area "A", rappresentata dalla fascia di territorio compresa tra la SS. 106 Jonica e la linea ferroviaria Reggio Calabria Bari, fronteggiante il Centro Commerciale "Le Fontane", si può pensare ad una destinazione commerciale per medie attività di vendita, escludendo l'insediamento delle attività di vicinato a vantaggio delle piccole attività a carattere urbano del quartiere Lido. L'edificazione dovrà avvenire mediante piani attuativi di dettaglio convenzionati con il Comune, evitando la moltiplicazione degli accessi sulla SS 106, pericolosi e poco funzionali al traffico locale e alla sicurezza stradale. Al fine di ridurre il consumo di suolo, è necessario prevedere minori rapporti di copertura e maggiori volumi edilizi con conseguente aumento delle altezze. Tali nuovi

parametri edilizi consentono di riservare vaste aree verdi a compensazione del costruito e della qualità ambientale delle trasformazioni.

In tale area, ove ve ne fosse la richiesta da parte di cittadini o imprenditori, la pubblica amministrazione potrà valutare la possibilità di insediare complessi a destinazione turistico ricettiva ed altre funzioni al servizio dello sport, del tempo libero e della cultura o a destinazione mista.

In quest'area deve essere esclusa la possibilità di insediamenti a carattere residenziale per favorire la rigenerazione urbana del quartiere marinaro di "Lido".

Diverso ragionamento per l'**area "B"**, essendo la stessa al di sotto della linea ferroviaria, quindi localizzata a ridosso della pineta e delle dune di "Giovino". Per quest'area di maggiore interesse turistico, si può pensare allo sviluppo di grandi alberghi "*green*" integrati con aree verdi attrezzate, servizi sportivi e centri benessere. Prevedere la possibilità di edificare edifici di maggiore altezza rispetto a quanto attualmente consentito in luogo di interventi diffusi che sacrificherebbero una maggiore quantità di suolo, utilizzando il risparmio di suolo per aree verdi attrezzate.

In quest'area deve essere esclusa la possibilità di insediamenti a carattere residenziale per favorire la rigenerazione urbana del quartiere marinaro di "Lido"

L'**area "C"**, è quella più rappresentativa di tutto il comprensorio, quindi, è quella a cui sono affidate le maggiori aspettative di sviluppo. Trattasi di un'area che in se racchiude le maggiori valenze ambientali: suolo agricolo non antropizzato, pineta, dune, spiaggia, mare, con la presenza di due corsi d'acqua di media importanza che la connotano anche dal punto di vista ecologico. Si concorda per tale area di indire una manifestazione di interesse ad evidenza pubblica che individui proposte operative e strategie di sviluppo.

Vista la dimensione dell'area oggetto della proposta di utilizzazione e sviluppo, è necessario privilegiare le proposte progettuali (idee progetto) che prevedono diverse destinazioni integrate tra loro:

- resort turistico alberghiero con annesso centro congressi,
- parchi tematici,
- eco parchi,
- museo del mare e degli eco sistemi marini,
- poli scientifici per lo studio delle energie rinnovabili,
- osservatori naturalistici per contrastare i cambiamenti climatici,
- centri sportivi per le paraolimpiadi,
- sviluppo di un porto privato, centro velico,
- ecc....

Al fine di creare ricadute positive anche nel centro storico della Città di Catanzaro che rappresenta il nucleo urbano consolidato di riferimento, bisogna prevedere premialità per quelle proposte di sviluppo che contemporaneamente alla proposta progettuale nell'area "C" di "Giovino" prevedono il recupero di edifici pubblici o privati del centro storico di Catanzaro a compensazione del nuovo suolo che si andrà ad utilizzare nell'area di "Giovino". Tale metodologia, andrà ad aiutare il processo di recupero sostenibile del centro storico di Catanzaro, integrando l'offerta turistica dell'intera Città con arte, cultura, storia, natura, ecc....

In quest'area deve essere esclusa la possibilità di insediamenti a carattere residenziale perché favorirebbero lo smagliamento urbano ed il disinteresse per la rigenerazione urbana, strumento indispensabile per la riqualificazione del quartiere "Lido".

### **AZIONI DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE PER AGEVOLARE GLI INVESTIMENTI**

Al fine di agevolare gli investimenti pubblici e/o privati, la pubblica amministrazione deve impegnarsi ad azzerare le complicazioni burocratiche, riducendo i tempi e le procedure autorizzative. Va costituito un ufficio speciale per facilitare gli investimenti e creare la giusta fiducia degli operatori economici e dei cittadini nelle istituzioni.

La pubblica amministrazione deve attivarsi per creare le condizioni mediatiche e di marketing territoriale con la creazione di "*brand*" che indentifichi il territorio e le sue potenzialità a cui aggregare le proposte operative di sviluppo dell'area naturalistica di "Giovino".

E' necessario progettare e lanciare nel web la risorsa territorio ed i punti di forza che lo stesso esprime.

La proposta di utilizzazione dell'area, deve essere preceduta da un'attenta analisi SWOT. Questo livello di conoscenza, è uno strumento di pianificazione strategica usato per valutare i punti di forza, le debolezze, le opportunità e le minacce di un progetto o in un'impresa o in ogni altra situazione in cui un'organizzazione o un individuo debba svolgere una decisione per il raggiungimento di un obiettivo, contribuendo a pianificare gli investimenti in maniera consapevole e con le giuste aspettative di successo.

Il bando, come già previsto, dovrà essere aperto a tutti i soggetti economici privati e pubblici o loro consorzi e raggruppamenti in possesso di tutti i requisiti e le garanzie di legge, in grado di proporre un progetto di sviluppo che rispetti la qualità naturalistica del sito e possa creare occupazione stabile e di qualità .

Il bando, in linea con gli indirizzi di sostenibilità già previsti, deve rafforzare i parametri di valutazione ambientale con premialità delle idee che propongono sostenibilità elevata degli interventi: edifici del tipo passivo in cui

l'energia consumata venga autoprodotta, bioedilizia, giardini verticali e tetti verdi. Inoltre la selezione delle proposte deve avvenire valutando le potenzialità di sviluppo che esse sono in grado di generare a medio e lungo termine scartando le ipotesi di utilizzazione stagionale dell'area. Il bando deve valere anche ai fini dell'assegnazione in concessione della risorsa spiaggia e mare, in variante al Piano Spiaggia vigente, per consentire una maggiore integrazione delle risorse ed una maggiore domanda.

I parametri da prevedere nel bando per selezionare una o più proposte di sviluppo ed il confronto sui temi della sostenibilità ambientale devono caratterizzare qualitativamente le funzioni strategiche orientate ad un'utilizzazione integrata delle risorse (*asset di sviluppo*): aree naturalistiche pubbliche e private, pineta, spiaggia, mare e territorio. Le premialità devono essere assegnate all'operatore economico che presenta una maggiore integrazione tra le varie risorse privilegiando un grado di sostenibilità degli interventi molto elevato.

Da valutare la qualità architettonica degli interventi espressa attraverso proposte rispettose del paesaggio ed attraverso metodologie per il contrasto ai cambiamenti climatici.

Catanzaro, 02/09/2019.

f.to Arch. Giuseppe Macri (Presidente Ordine degli Architetti PPC)

f.to Ing. Gerlando Cuffaro (Presidente Ordine degli Ingegneri)

f.to Dr. Antonio Celi (Presidente Ordine degli Agronomi/Forestali)

f.to Dr. Ferdinando Chillà (Presidente Ordine dei Geometri)

f.to Dr. Ing. Pietro Rotiroti (Presidente Ordine dei Periti Industriali)